

TITULO XI

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 542. Aprobación y declaración de interés departamental, del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101”.

Se dispone la aprobación del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101” contenido en este Título (*), su cartografía de referencia compuesta por los Planos N° 1 al N° 13, así como su fundamentación expuesta en las Memorias de Información, de Ordenación, de Gestión y Seguimiento, de Participación y el Informe Ambiental Estratégico, todo lo cual forma parte del presente. Declárase de Interés Departamental, las actividades de ordenamiento y planificación del territorio definido dentro del Plan Parcial de Nicolich y Ruta 101, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural de su ámbito de aplicación.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 1.

(*) El texto original: “Decreto”.

Artículo 543. Ámbito de Aplicación.

Las disposiciones del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101” en adelante Plan Nicolich y Ruta 101- regirán para el ámbito dentro de los límites que se definen a continuación:

2.1. Al Sur: Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde el Padrón de Ciudad de la Costa 42611 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite sur del Padrón rural 9923; límite sur del Padrón rural 9923 hasta la calle Juan XXIII y por ésta hasta el Padrón de Nicolich 2295, límite sur del Padrón 2295 hasta Ruta 102, calle Torcacitas al sur de Ruta 102 hasta el Padrón rural 20455; límite sur de los Padrones rurales 20455, 20454, 19017, límite sur de los Padrones de Nicolich 787, 786, 772, 771, límite sur de los Padrones rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los Padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704, límite oeste de los Padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los Padrones rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de A° Carrasco.

2.2. Al Oeste: Borde de A° Carrasco hasta borde de A° Toledo; borde de A° Toledo hasta el límite norte del Padrón 7195 de Barros Blancos; límite norte de los Padrones 7195, 7196 y 7197; calle Los Aromos hasta el límite norte del Padrón 7481, Padrón 7481 hasta el límite oeste del Padrón 7792; Padrón 7792 hasta calle La Palma; calle La Palma hasta límite oeste del Padrón 7351; Padrón 7351 hasta Camino Lorenzo Ventura; Cno. Lorenzo Ventura hasta Calle J. M. García; Calle J. M. García hasta Calle Soca; Calle Soca hasta el límite norte del Padrón 10475; límite norte del Padrón 10475 hasta el Padrón 8760; límite oeste del Padrón 8760 hasta Camino al Paso Escobar; límite oeste del Padrón 8765 hasta el límite sur del Padrón 7929; Padrón 7929 hasta Camino Lorenzo Ventura; Camino Lorenzo Ventura hasta límite norte del Padrón 7929; límite

norte de los Padrones 7929, 8765, 8766, 10948, 8768, 10442 y 8398; límite oeste de los Padrones 9160 y 11118 hasta Calle 20 de Setiembre; Calle 20 de Setiembre hasta el límite este del Padrón 10596, Padrón 10623, 10417 y 10416; Calle 3 Banderas hasta Calle Pablo Neruda (Ex Calle Rabón); Calle Pablo Neruda hasta Calle República; límite oeste de los Padrones 7779, 11156, 11157, 7781, 7780, 7782, 7783, 11103, hasta Camino El Gallo.

2.3. Al Norte: Camino El Gallo hasta Calle E. Melo; Calle E. Melo hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón rural 70369; límite este de los Padrones rurales 70369, 70370 y 14212 hasta Cañada Menezes: Padrón 14203 (predio de E.M.A.).

2.4 Al Este: Cañada de la Totorá desde el Padrón 14203 (predio de E.M.A.) hasta Camino al Paso Escobar; límite Oeste del Padrón de Barros Blancos 8018, límite Oeste de los Padrones rurales 70328, 70333, 70337, 38334, 56920, 57113; límite Oeste del Padrón Sub Urbano 10624 de Barros Blancos hasta Avenida a la Rambla Costanera; Avenida a la Rambla Costanera hasta el límite este de los Padrones rurales 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859, 51860; límite este del Padrón rural 23207; Padrón rural 59070; borde de A° de Escobar desde el Padrón rural 59070 hasta Camino Las Higueritas; Camino Las Higueritas hasta el Padrón 42611 de Ciudad de la Costa.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 2.

Artículo 544. Contenidos del Plan.

El Plan Parcial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Nicolich y Ruta 101 es el instrumento mediante el cual se ordena en forma detallada, a partir de las determinaciones del Costaplan, las Directrices Departamentales de Ordenamiento territorial, así como otras normativas que pudieran corresponder, el territorio definido por el artículo 543 de este Título (*); define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles que lo componen a través del desarrollo de los diferentes instrumentos de ordenación territorial.

Es esos términos, el Plan Parcial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Nicolich y Ruta 101, expresado en el presente Título (*) contiene:

Las estructuras y los sistemas territoriales

La zonificación, usos y ocupación del suelo, incluyendo también el subsuelo, en concordancia con las normas existentes, dentro de los límites de competencia Departamental, en función de las calidades ambientales y paisajísticas que se desea privilegiar.

La regulación del uso y el aprovechamiento del suelo, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad.

La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento productivo del suelo urbano y de protección del patrimonio natural.

La explicitación de los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.

El establecimiento de los programas y proyectos para desarrollo y ejecución del Plan.

Los principales instrumentos de gestión.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 3.

(*) El texto original: "Decreto".

(*) Artículo 543 del TODECA corresponde al artículo 2 del Decreto 0008/016.

Artículo 545. Obligatoriedad.

El Plan Nicolich Ruta 101 define el estatuto jurídico-territorial para el emplazamiento y regulación de los bienes inmuebles y actividades a desarrollarse en los mismos, comprendidas dentro de sus límites de aplicación. Toda actividad con incidencia dentro de dicho ámbito territorial debe coordinarse y estar acorde a las disposiciones del presente Título (*).

Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Plan, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente Título (*), en concordancia con las disposiciones previstas en otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con incidencia en el área.

Declárase la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente Título (*), habilitándose a la policía territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley frente a los incumplimientos.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 4.

(*) El texto original: “Decreto”.

Artículo 546. Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial. El Plan Nicolich y Ruta 101, se enmarca en los procesos establecidos en la ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N° 32 del 21 de noviembre de 2011, y N° 73 del 10 febrero de 2014, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 26 del 18 de agosto de 2011, el Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010 y demás instrumentos. Asimismo se mantendrá concordancia con el Plan Estratégico Canario. Todas las actividades derivadas del presente Instrumento deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial, económica y ambiental.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 5

Artículo 547. Objetivos

.1. Son objetivos generales del Plan:

- a. Promover las acciones tendientes al bien común para toda la población residente o no, mediante el goce equitativo del ambiente urbano y el rural, del medio natural y el social, propendiendo una mejor e incremental calidad de vida.
- b. Promover la valorización de la relación entre áreas urbanas y áreas naturales, reconociendo al espacio urbano y rural natural como modos particulares de uso del suelo, que requieren formas especiales de acondicionamiento, determinando paisajes diferentes que deben ser respetados y valorizados en su uso, imagen y carácter propios.
- c. Concebir y operar la necesaria transformación de los entornos urbanos en su territorio, sin perder de vista su continuidad histórica.

- d. Establecer responsabilidades a nivel de gestión, a los efectos de viabilizar la aplicación del Plan Parcial, considerándolo tanto un marco de referencia, coordinación y ordenamiento de las actuaciones públicas o privadas, como instrumento para la acción, impulsor del desarrollo económico y social, urbano y territorial.
 - e. Promover la coordinación operativa entre las diversas Administraciones y Entes Públicos con actividad en el territorio.
- .2. Son objetivos particulares del Plan:
- a. Utilizar racionalmente los recursos naturales.
 - b. Propender el acceso democrático y equilibrado de toda la población, a los servicios colectivos y equipamientos urbanos (educativos, recreativos, sanitarios, etc.), así como a los niveles de cobertura básicos de infraestructuras (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, vialidad, etc.).
 - c. Favorecer la organización del tejido social consolidando lazos de vecindad a partir de la definición de áreas de carácter local que permitan establecer una normativa adecuada a las diversas escalas; que promueva la calificación de esas áreas a través de actividades y equipamientos, de modo que se intensifique por parte de los vecinos el uso del espacio.
 - e. Garantizar la accesibilidad al sistema de espacios abiertos de uso público, a todos los habitantes.
 - f. Consolidar el asentamiento de la población residente y alentar el afincamiento de nueva población al interior del área urbana.
 - g. Proteger y valorizar las áreas de suelo rural natural y su paisaje natural asociado, así como los espacios urbanos y edificaciones que por su carácter y calidad lo ameriten, contribuyendo a generar ámbitos que incentiven el uso productivo y comunitario y el sentido de identidad y pertenencia a los mismos.
 - h. Estructurar y caracterizar el sistema de espacios abiertos urbanos de uso público.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 6.

Artículo 548. Interpretación.

Los contenidos mandatorios del Plan se expresan en el texto del presente Título (*). Los Planos que componen el Anexo se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto de este Título (*). En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las Láminas prima sobre los textos.

A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las Memorias de Información, de Ordenación y Gestión, de Participación, así como el Informe Ambiental Estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente Título(*) se regirán por las definiciones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010 y las Ordenanzas correspondientes.

La Interpretación auténtica del presente Plan será realizada por la Junta Departamental de Canelones, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas que se susciten serán resueltas por la Intendencia Departamental. (*)

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 7.

(*) El texto original: “Decreto”

(*) La denominación utilizada no es la establecida en la Resolución del Señor Intendente de Canelones del 5 de agosto de 2010, por la cual en virtud de la nueva legislación se pasa a denominar al Ejecutivo Departamental como: “Intendencia” o “Intendencia de Canelones”

Capítulo II Modelo Territorial

Artículo 549. Estructuras y Sistemas Territoriales determinantes del Modelo Territorial

A los efectos del presente Plan, se identifican como tales a los siguientes:

- .1. Sistema Hídrico-Ambiental
- .2. Sistema de Accesibilidad y Conectividad
- .3. Sistema Productivo: Industrial Logístico y de Servicios
- .4. Sistema de Espacios Públicos.
- .5. Sistema de Centralidades.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 8.

Artículo 550. Sistema Hídrico-Ambiental

Se reconoce una red hídrica, conformada por los cursos de agua y humedales que pertenecen a las cuencas de los arroyos Carrasco y Toledo y sus efluentes, y que conforman una red de cañadas y bañados, como parte de una malla de corredores ecosistémicos que vinculan todo el territorio, comportándose como un sistema denominado a estos efectos como sistema hídrico-ambiental.

En este sentido, se tratará con especial atención los procesos que pudieran registrar alteraciones en el sistema de drenaje de pluviales.

A tales efectos se establecen los siguientes criterios de diseño a los efectos de lograr la amortiguación del escurrimiento pluvial en forma adecuada:

- a. se evitará generar más alteraciones del sistema público de soporte actual, considerando la situación actual como situación de base.
- b. se preservará el funcionamiento integral y la dinámica de la red hídrica.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 9.

Artículo 551. Sistema de Accesibilidad y Conectividad

.1. Jerarquización vial:

La red vial, se clasifica según su jerarquía en base a la función que desempeñan y de acuerdo a los siguientes criterios: funciones generales actuales y previstas de las vías de circulación continuidad y conectividad internacional, nacional, departamental y local usos del suelo asociados trazado, sección y capacidad de las vías funciones y percepción de escala local.

El sistema se jerarquiza de la siguiente manera:

- Conectores: estructura vial de escala nacional y metropolitana (rutas IB,101,102)
- Calles Principales: calles que en la actualidad tienen un flujo vehicular mayor, actúan como vías colectoras, cuentan con áreas comerciales y ancho de faja en general mayor. Destinadas también al tránsito local, al transporte público y contemplan el flujo de peatones y de ciclistas, incluyendo veredas y ciclovías.

- Calles Intermedias: calles destinadas al tránsito local y al circuito local de transporte público. Contemplan también al tránsito de peatones y ciclistas, incluyendo vereda y ciclo vía
- Calles Internas: calles de menor jerarquía, destinadas al tránsito local, vecinal y de bajo volumen vehicular.
- Calles para transporte de cargas: calles destinadas para soportar el transporte de cargas producido por las actividades productivas y de servicios.
- Calles de servicio: calles paralelas sobre el borde de las Rutas. En los casos que la calle de servicio se encuentre incompleta, y que por razones de funcionamiento de la circulación vehicular se necesite la realización de las calles de servicio, la intendencia de Canelones podrá solicitar la realización de las mismas.

Conectores

Ruta 101

Ruta 102

Ruta Interbalnearia

Ruta 8

Calles principales

A la rambla Costanera

Camino a escobar

Camino Los Aromos

Camino Lorenzo Ventura

19 de junio

República

Calles Intermedias:

Municipio de Nicolich

Rivera

Luis Morquio

J.M. Morelos

F.Otorgues

F.D Roosevelt

J. de Ibarbourou

Omar Paita

U. Chávez Sosa

F.A Rodriguez

García Lagos

M. Moreira

L. A. Caviglia

Quintín Bentancour hasta Peroba

Peroba hasta Torcacitas

Torcacitas hasta R102

Juan XXIII hasta R101

Los Abetos

Los Paraísos hasta Felipe Díaz Ocampo

Felipe Díaz Ocampo desde los Paraísos hasta Juan Carlos Mool

José Raso desde Juan Carlos Mool hasta Victoria de Carrasco

Capitán Juan Antonio Artigas

Club Martín Céspedes

Alitalia

Panam

Braniff
Iberia
Municipio Barros Blancos
Pablo Neruda
3 Banderas
20 de setiembre
28 de febrero
Los Paraísos
Calles para el transporte de Cargas
Municipio de Nicolich
Camino Las Cañas
Camino de los Portugueses
Camino Los Aromos en su tramo perpendicular a la Ruta 101
Municipio de Barros Blancos
Camino al Paso Escobar desde la Ruta 101 hasta el límite oeste del Padrón 8765 de Barros Blancos
Camino El Gallo
.2. Calles de nueva creación (Plano N° 11)
Calles intermedias de nueva creación del Municipio de Nicolich
José Raso desde Victoria de Carrasco hasta Félix Antonio Rodríguez
Continuación de Martín Moreira desde la Ruta 102 hasta José Raso
Calle sin nombre N° 9 desde Calle A la Rambla Costanera hasta continuación de calle Alitalia
Continuación de calle Panam desde calle Iberia hasta calle sin nombre N° 9.
Continuación de calle Alitalia hasta calle sin nombre N° 9.
Calles internas de nueva creación del Municipio de Nicolich
Calle sin nombre N° 1 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia
Calle sin nombre N° 2 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia
Calle sin nombre N° 3 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia
Calle sin nombre N° 4 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia
Calle sin nombre N° 5 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia
Calle sin nombre N° 6 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia.
Julio Casal desde Victoria de Carrasco hasta Félix Antonio Rodríguez
Continuación de calle Cina Cina desde Pitanga hasta Luis Alberto Cabiglia
Continuación de calle Pochintesta desde calle sin nombre N° 7 hasta Los Abetos
Continuación de calle Jacarandá desde Carlos Zanelli hasta las Torcacitas
Continuación de calle sin nombre N° 7 desde Pochintesta hasta Peroba
Calle sin nombre N° 8 desde Felipe Díaz Ocampo hasta Santa Rita
Calles para el transporte de Cargas de nueva creación del Municipio de Nicolich
Calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia desde F. D Roosevelt hasta Fernando Otorgués
Camino las Higuieritas desde Calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia hasta Ruta 101
Se completarán las calles auxiliares de las Rutas 101 y 102
Continuación de calle Los Paraísos desde Felipe Díaz Ocampo hasta Camino al Paso Hondo.
Camino al Paso Hondo desde Los Paraísos hasta Ruta 101.

.3. Sistema de transporte:

Se ampliará del sistema de transporte establecido en el Decreto N° 6 del 27/10/2010, incorporando una terminal de transferencia en la intersección de las Rutas 101 y 102 y otra en Villa Aeroparque, y coordinando la generación de líneas de transporte que

permitan una mejor accesibilidad a los servicios urbanos de Ciudad de la Costa, en especial el Centro de Salud, el centro Cívico, y la centralidad deportiva de Montes de Solymar.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 10.

Artículo 552. Sistema Productivo: Industrial Logístico y de Servicios

Se promoverá la localización ordenada de nuevos emprendimientos, calificando paisajísticamente al entorno y optimizando el uso de las infraestructuras, cuidando las interfaces con áreas pobladas y entornos residenciales, minimizando las afectaciones a los mismos y los riesgos tecnológicos.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 11.

Artículo 553. Sistema de Espacios Libres

.1 Se desarrollará un sistema de espacios libres, estructurante del territorio, conjugando las acciones en el medio físico, con la educación, sensibilización, apropiación pública y gestión. Se diseñarán y equiparán espacios públicos de borde como nueva “fachada” o frente público de los tejidos residenciales y los espacios públicos de carácter local y barrial.

.2. Son componentes del sistema de espacios libres:

a. plazas.

Se definen como los espacios libres destinados al uso público. Su equipamiento y gestión se efectuará a través de los programas y proyectos correspondientes.

b. sistema hídrico ambiental. Los órganos departamentales competentes implementarán las medidas necesarias tendientes a preservar el relevante valor ambiental del Sistema de Bañados del Arroyo Toledo, sus respectivos cursos de agua y sus cuencas hídricas.

El sistema de bañados del Arroyo Toledo se define en el presente Plan como “Pieza N° 15, suelo Rural natural”.

c. áreas de paisaje rural. Se declaran de valor paisajístico las áreas rurales de Nicolich. En consecuencia la Intendencia de Canelones podrá intervenir en la autorización de toda actividad que represente una alteración significativa del paisaje rural, sin perjuicio de lo establecido para suelos categoría rural productiva y rural natural en la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible y suelo definido con el Atributo Potencialmente Transformable

d. arbolado y vías parquizadas. Integran el sistema de espacios libres, las especies del ornato público de calles, paseos lineales y plazas. Se declara de interés, el desarrollo del sistema de espacios libres; implantando, recuperando y manteniendo especies del ornato público que incluyan arbolado de calles, arbustos, flores y césped, en calles paseos lineales y plazas.

Se planificará integralmente el arbolado de calles y plazas, seleccionando las especies adecuadas, en coordinación con la Dirección General de Gestión ambiental.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 12

Artículo 554. Sistema de Centralidades

Se clasifican según su escala en:

a. Centralidad de rango zonal

- C1: Es la centralidad que se ubica en torno al actual Centro Cívico de Nicolich y que reúne equipamientos y servicios culturales y educativos, servicios comerciales y de abastecimiento cotidiano

- C2: Centralidad Deportivo - educativa R102. Se conforma con los siguientes equipamientos:

- Cancha polifuncional techada
- Centro de estudios técnicos
- Circuito aeróbico
- Escuela de tiempo completo
- Seccional policial N° 28

b. Centralidades de rango barrial

Son las centralidades que se conforman a partir de equipamientos públicos. Las centralidades

barriales del Municipio de Nicolich son las siguientes:

- C3: Centralidad deportivo – educativa: Se conforma con los siguientes equipamientos:

Cancha de Baby fútbol “Los Aromos”

- Escuela N° 155

- C4: Centro de barrio Nicolich: funciona como un condensador de las actividades sociales de la zona.

- C5: Centralidad Aeroparque se concreta mejorando las instalaciones educativas existentes en la zona.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 13

Capítulo III

Categorización de suelo

Artículo 555. Suelo categoría urbana.

Conforme con el Artículo 32 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, se considera como suelo categoría urbana, las áreas de territorio fraccionado y dotado con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización, dentro de los límites físicos que se establecen en el presente Título (*).

Todas las áreas urbanas del presente Plan, integran la Subcategoría de Suelo Urbano No Consolidado, entendiéndose por tal a las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos.

Según se expresa gráficamente en el PLANO 4 – Categorías de Suelo, ellas son:

A) Municipio de Nicolich:

El Suelo Urbano queda delimitado al Sur por la Ruta Interbalsearia Gral. Líber Seregni desde el Padrón 1698 de Ciudad de la Costa hasta la Ruta 101; Ruta 101 hasta la Calle Heber Nieto (Ex Calle Juan Santamaría); límite norte del Padrón rural 9923; Calle Juan XXIII hasta Ruta 102; Calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; Calle Peroba (Ex Calle Los Pinos) hasta Calle Tomás Berreta.

El Suelo Urbano queda delimitado al Oeste por la Calle Tomás Berreta hasta Ruta 102; límite oeste de los Padrones 1564, 1566 y 1567.

El Suelo Urbano queda delimitado al Norte por el límite sur de los Padrones rurales 20413, 54066,54078, 54090, 54095, 53711, 70413, 70414, 53714, 53704, 53709, 54234, 56548, 53480, Ruta 101 hasta Calle Miguel Hidalgo; Calle Miguel Hidalgo hasta Calle Ipiranga (Ex Calle Pedro Murillo); Calle Ipiranga hasta Calle Doctor Luis Morquio; Calle Dr. Luis Morquio hasta Calle Fernando Otorgués.

El Suelo Urbano queda delimitado al Este por la Calle Fernando Otorgués hasta Calle Gral. Fructuoso Rivera; Calle Gral. Fructuoso Rivera hasta Calle Omar Paita (Ex Calle Gral. J.G.Artigas); límite oeste del Padrón 41090 de Ciudad de la Costa hasta su encuentro con Ruta Interbalnearia.

B) Aeroparque:

El Suelo Urbano queda delimitado al Sur por el límite norte del Padrón rural 23207 desde el límite oeste del Padrón rural 51860, límite norte de los Padrones rurales 25545, 25543, 57363 y 57362.

El Suelo Urbano queda delimitado al Oeste por la Ruta 101 desde el límite norte del Padrón rural 57362 hasta la Calle Constelación.

El Suelo Urbano queda delimitado al Norte por la Calle Constelación desde Ruta 101 hasta el límite este de los Padrones 7935, 7934, 7933, 7932, 7931, 7930, 9229, 9228, 9227, 9226, 9223; Avenida A la Rambla Costanera desde Padrón 6113 hasta Calle Iberia.

El Suelo Urbano queda delimitado al Este por la Calle Iberia desde Avda. A la Rambla Costanera hasta Calle Circular Pluna; Calle Circular Pluna; Calle Canadian Pacific hasta su encuentro con el Padrón rural 23207.

También serán urbanos no consolidado el sector delimitado por: Al norte continuación de calle A la Rambla Costanera, al este, límite este de los Padrones rurales 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859, 51860. Al sur, límite sur del Padrón rural N° 51860. Al oeste, zona urbana de Aeroparque. Incluye Padrones N° 57877, 57876, 57875, 59910, 59911, 59912, 59913, 51856, 51858, 51859, 51860.

Para los predios ubicados en este sector la categorización urbana se realiza sin perjuicio de la aplicación del artículo 46 (Retorno de las Valorizaciones) de la Ley 18.308.

C) Barros Blancos:

El Suelo Urbano queda delimitado por el fraccionamiento del Padrón en mayor área 6892.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 14.

(*) Texto ajustado.

Artículo 556. Suelo categoría Suburbana.

Conforme con el artículo 33 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, comprende las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados.

Según se expresa gráficamente en el PLANO 4 – Categorías de Suelo, el Suelo Categoría Suburbana queda delimitado por Ruta Interbalnearia desde el límite Oeste del Padrón 41090 hasta Camino Gonzalo “Gonchi” Rodríguez, Calle Heber Nieto desde calle Omar Paita hasta calle Fernando Otorgués. Calle Fernando Otorgués hasta calle Dr Luis Morquio. Calle Dr Luis Morquio hasta Calle Ipiranga. Calle Ipiranga hasta calle Miguel Hidalgo. Calle Miguel Hidalgo hasta Ruta 101. Ruta 101 hasta límite sur del Padrón 53480 y 56548. límite Oeste de los Padrones 56548, 70426, 53707,

57451, 56254, 53720, 53726, 53723, 70689, 59373, 70834, 70662, 59143, 55058, 11110, 57597, 57598, 57734. Camino Los Aromos desde Ruta 101 hasta límite norte del Padrón de Barros Blancos 7481, límite oeste del Padrón 7792, límite norte de los Padrones de Barros Blancos 7792, 9233, 9474, 7351, 8008. Límite oeste de los Padrones 8010, 8011, 8760, 8765, Padrón 7925, límite norte de los Padrones 8765, 8766, 10948, 8768, 10442, 8398. Límite oeste de los Padrones 9160 y 11118. Límite sur de los Padrones 10216, 10213, 7790, 7789, 7787, 10623, límite oeste del Padrón 10623, 10417 y 10416. Límite norte de los Padrones 10417 y 10416, 7785. Límite oeste de los Padrones 9463, 9464. Padrones 10158, 10159, 7778, 7777, 322, 10445, 315, 316, 317, 318, 7762 al 7776, 308, 5117, 9193, límite oeste de los Padrones 7782, 7783, 11103. Padrones 11104, 11105, 11106, 11107. Límite norte de los Padrones 9162, 9165 y 9164. Ruta 101 hasta límite norte del Padrón 70369. Padrones 70369 y 70370. Límite este de los Padrones 14212, 14203 (E.M.A), 13890, 14181, 70466, 70465 hasta camino F. Core. Camino F. Core hasta límite este de los Padrones 56044, 56414, 59202, 59203, 14189, 6855. Límite norte y este del Padrón 8310. Límite este de los Padrones 8706 al 8759, límite sur del Padrón 8610. Avenida a la Rambla Costanera hasta límite este de los Padrones 9223, 9226, 9227, 9228, 9229, 7930, 7931, 7932, 7933, 7934, 7935. Límite norte de los Padrones 7974 al 7978 y 7982. Ruta 101 hasta límite norte de los Padrones 57362, 11095, 11159, 11111, 23207, 59070. Cañada de Gasser hasta Camino Gonzalo "Gonchi" Rodríguez. Se incluye dentro de esta categoría los Padrones 9923, 10702, 2319.

Del Municipio de Barros Blancos se incluyen a esta categoría los Padrones 401, 402, 10578, 7219, 7218, 7216, 7217, 7213, 11064, 363, 364, 365, 366, 367.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 15.

Artículo 557. Predios suburbanos sujetos a la aplicación del Artículo 46 de la Ley 18.308

Para los siguientes Padrones la categorización suburbana se realiza sin perjuicio de la aplicación del Artículo 46 (Retorno de las Valorizaciones) de la Ley 18.308.

6855, 9920, 11025, 13890, 14181, 14189, 14212, 14213, 25541, 25547, 38285, 38309 al 38316, 39043, 53480, 53707, 53720, 53723, 53726, 53772, 53775, 53891, 53966, 54118, 54325, 54362 al 54384, 54517, 54772, 56044, 56254, 56414, 56547, 56687, 56688, 56752, 56858, 56881, 56882, 57264 al 57269, 57273, 57362, 57451, 57460, 57461, 57462, 57597, 57598, 57682, 57683, 57734, 57735, 57736, 57737, 57740, 57741, 57742, 59143, 59202, 59203, 59373, 59711, 59712, 59713, 59738, 59739, 59995, 59996, 70066, 70369, 70370, 70411, 70412, 70426, 70465, 70466, 70662, 70689, 70834, 71115, 71116, 71117.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 17.

(*) Cita legal: Artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008: (Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Municipal tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece: a) En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito. b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Municipal para su inclusión en la cartera de tierras.

Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia Municipal la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar. Si la Intendencia Municipal asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

Artículo 558. Suelo categoría Rural.

Comprende aquellas partes del territorio destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico.

El suelo rural queda excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial o industrial, de logística o servicios, a excepción de aquellos que pueden ampararse al Artículo 39 de la Ley 18.308, como ser usos deportivos, recreativos y turísticos que no impliquen procesos de transformación de suelo.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 17.

(*) Cita legal art.39 ley 18308: (Régimen del suelo rural).- Los propietarios de terrenos categorizados como suelo rural tienen derecho a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, en general productiva rural o minera y extractiva, a las que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, sin más limitaciones que la impuestas por la legislación aplicable.

Otros usos en el suelo categoría rural productiva, que pudieran ser admisibles por no implicar riesgos de su transformación, precisarán de la oportuna autorización de la Intendencia Municipal, si así lo dispusieran los instrumentos de ordenamiento territorial que se aprueben.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, salvo que un instrumento de ordenamiento territorial así lo exija.

En el suelo rural quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural al paisaje.

(Nota comentario del asesor: Debe tenerse en cuenta el artículo 610 de la ley 18719, de 27 de diciembre de 2010, que establece en forma interpretativa: Artículo 610 Declárase por vía interpretativa que las prohibiciones del régimen del suelo rural previstas en el inciso cuarto del artículo 39 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, no incluyen aquellas construcciones como las de sitios o plantas de tratamiento y disposición de residuos, parques y generadores eólicos, cementerios parques o aquellas complementarias o vinculadas a las actividades agropecuarias y extractivas, como los depósitos o silos.)

Artículo 559. Subcategorías de suelo rural.

.1. Suelo Rural Natural.

Refiere a espacios territoriales protegidos con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.

Conforme se expresa gráficamente en el PLANO 4 - Categorías de Suelo, el Suelo Rural Natural queda delimitado por el límite este de los Padrones rurales 28098, 28099, 28100, 19018, 11843, 12469, 12467, y 20455; límite sur de los Padrones rurales 20455, 20454 y 19017; límite sur de los Padrones de Nicolich 787, 786, 772 y 771; límite sur de los Padrones rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los Padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704; límite oeste de los Padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los Padrones rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de A° Carrasco; borde de A° Carrasco hasta borde de A° Toledo; borde de A° Toledo hasta el límite norte del Padrón rural 23470; límite este del Padrón rural 23470; Camino Al Paso Hondo hasta el límite este del Padrón rural 15172; límite este del Padrón rural 15353; Camino Al Paso Hondo hasta el límite este de los Padrones rurales 54057, 54058, 54063, 54064, 54065 y 54066; límite sur de los Padrones rurales 54066 y 20413 hasta el límite oeste del Padrón 1567 de Nicolich; límite oeste de los Padrones 1567, 1566 y 1564; Calle Quintín Bentancour (Ex Tomás Berreta) hasta el límite sur del Padrón 1935; límite norte de los Padrones 509, 510 y 511

de Nicolich; límite norte de los Padrones rurales 19019, 19198, 19266, 19263, 11558, 28093, 28094, 28096, 28097 y 28098.

.2. Suelo Rural de usos múltiples

Refiere a espacios territoriales destinados a fines agropecuarios y forestales que se encuentren en producción, así como otros usos definidos en el artículo 559 (*) y en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos.

El Suelo Rural de usos múltiples, queda delimitado por el perímetro de actuación territorial que se define en el Artículo 542 del presente Título (*), con exclusión de las áreas definidas en los Artículos precedentes como Suelo Urbano, Suelo Suburbano y Suelo Rural Natural.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 18.

(*) El texto original: “Decreto”

(*) Hace referencia al artículo 2 del Decreto 0008/2016, de 24 de junio de 2016.

(*) Hace referencia al artículo 18 del Decreto 0008/2016 citado

Artículo 560. Suelos con Atributo Potencialmente Transformable

Se delimitan ámbitos del territorio con el atributo Potencialmente Transformable, en el marco de lo establecido por el Artículo 34 de la Ley 18.308. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo al que pertenezca.

Las porciones de Suelo con el atributo de Potencialmente Transformable (en adelante APT), se encuentran graficadas en el Plano N° 4 y comprende el siguiente territorio:

.1- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 1 (ATP-1):

Al sur, límite sur de los Padrones rurales 53480, 54234, 53709, 53704, 53714, 54998, 53711, 53706 y 53705. Al oeste, límite oeste del Padrón rural 53705. Al norte, límite norte del Padrón rural 53705 hasta continuación de calle Los Paraísos. Camino al Paso Hondo desde continuación de calle Los Paraísos, hasta el límite oeste de la zona suburbana. Se excluye el Padrón suburbano 2319 Incluye Padrones 54192, 53708, 54238, 53709, 53704, 53716, 53714, 55189, 54284, 59495, 59496, 58936, 58937, 70809, 53716, 53714, 70414, 70413, 53711, 54091, 54092, 54093, 54094, 54095, 53706, 55080, 70054, 70055, 70056, 70057, 70058, 70059, 70060, 70061, 70391, 70392, 70393, 70394, 70395, 70211, 70212, 56737, 56738, 55528, 53710, 70809.

.2- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 2 (ATP-2):

Incluye Padrones 17206, 13810, 14193, 15635, 14183, 14184, 15625.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 19.

(*) Cita legal: artículo 34 de la Ley 18.308: (Atributo de potencialmente transformable).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.

Capítulo IV Piezas Territoriales

Artículo 561. Descripción.

El presente Plan designa como Piezas Territoriales, aquellos espacios territoriales expresados gráficamente en el Plano 5 - PIEZAS, que por sus características particulares, requieren una reglamentación detallada de sus aprovechamientos urbanísticos.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 20.

Artículo 562. Pieza 01. NICOLICH, EMPALME NICOLICH.

La Pieza 01 corresponde al área urbana de Nicolich y Empalme que se delimita de la siguiente manera:

Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde el límite oeste del Padrón 41090 de Ciudad de la Costa hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta la Calle Heber Nieto (Ex Calle Juan Santamaría); límite norte del Padrón rural 9923 hasta Calle Juan XXIII y por ésta hasta Ruta 102; Calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; Calle Peroba (Ex Calle Los Pinos) hasta Calle Tomás Berreta; Calle Tomás Berreta hasta Ruta 102; límite oeste de los Padrones 1564, 1566 y 1567 de Nicolich; límite sur de los Padrones rurales 20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 53711, 70413, 70414, 53714, 53704, 53709, 54234, 56548, 53480; Ruta 101 hasta Calle Miguel Hidalgo; Calle Miguel Hidalgo hasta Calle Ipiranga (Ex Calle Pedro Murillo); Calle Ipiranga hasta Calle Doctor Luis Morquio; Calle Dr. Luis Morquio hasta Calle Fernando Otorgués; Calle Fernando Otorgués hasta Calle Gral. Fructuoso Rivera; Calle Gral. Fructuoso Rivera hasta Calle Omar Paita (Ex Calle Gral. J.G.Artigas); límite oeste del Padrón 41090 de Ciudad de la Costa y por éste hasta Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni.

Dentro de esta Pieza se identifican las siguientes zonas:

A) Zona I: La zona de Nicolich se identifica como la suma de tejidos de carácter predominante residencial en convivencia con predios en los que se desarrollan actividades industriales, logísticas y predios vacantes, con dinámica propia de centro poblado atravesado por una Ruta Nacional.

Se propone en Nicolich densificar en forma moderada y optimizar el uso de la trama existente apuntando a la actividad habitacional, así como promover actividades empresariales, de negocios y servicios vinculadas al conector Ruta 102.

Esta Pieza concentra varios Proyectos que apuntan a brindar soporte e intensidad estructurante de uso a la misma:

PR03: Conexión 101 y 102

PR04: Proyecto bypass Empalme

PR05: Colonia Nicolich

PR06: Borde fachada urbana Nicolich

La ZONA I se delimita por límite norte del Padrón rural 9923 hasta Calle Juan XXIII y por ésta hasta Ruta 102; Calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; Calle Peroba (Ex Calle Los Pinos) hasta Calle Tomás Berreta; Calle Tomás Berreta hasta Ruta 102; límite oeste de los Padrones 1564, 1566 y 1567 de Nicolich; límite sur de los Padrones rurales

20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 53711, 70413, 70414, 53714, 53704, 53709, 54234, 56548, 53480; Ruta 101, excluyendo los Padrones que integran la zona II en el artículo 562 (*) literal B.

B) Zona II: Corresponde al área urbana de Nicolich afectada por el Aeropuerto

Dado que un sector de esta zona se encuentra afectado por el cono de aproximación del Aeropuerto Internacional de Carrasco, se establece para ese sector una normativa especial que controle la densidad y la altura máxima, a los efectos de mantener un margen de seguridad.

La zona con esta afectación es la conformada por los siguientes Padrones 2295, 1366, 1891, 1351, 1352, 1350, 1349, 1348, 1347, 1346, 1345, 1344, 1343, 1342, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336, 1335; 1312, 1311, 1310, 1309, 1308, 1307, 1306, 1305, 1304, 1303, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1268, 1267, 1266, 1265, 1264, 1263, 1262, 1261, 1260; 1258, 1259, 1393, 1394, 1395, 1396; 1365, 1364, 1363, 1362, 2276, 1397, 1398, 1399, 1400; 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1369, 1368, 1367, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361; 1915; 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431; 1385, 1449, 1450, 1451, 1908, 1452, 1453, 1454, 1388, 1387, 1386, 1404; 1389, 1390, 1391, 1392, 1462, 1461, 1460, 1459, 1458, 1457, 1456, 1455, 1708, 1707, 1706, 1702, 1701; 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448.

C) Zona III: Corresponde a la zona conocida como Empalme. Se reconoce como un sector de tejido residencial delimitado por situaciones de borde como: Rutas y áreas industriales y logísticas, área rural productiva y suelo vacante.

Coincide con la Zona Hiper Regulada, definida en el artículo 10.1 del Decreto N° 6 del 27/10/2010.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 21.

(*) Referencia al artículo 21 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 563. Pieza 02. VILLA AEROPARQUE VILLA AEROPARQUE 1

En el área correspondiente a esta Pieza se promueve la preservación de su morfología y su vinculación con la centralidad Empalme Nicolich mediante el Proyecto Bvar. Paralelo a Ruta 101.

Se encuentra delimitada por el límite norte del Padrón rural 23207 desde el límite oeste del Padrón rural 51860 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta Calle Clipper; Calle Clipper hasta el límite este de los Padrones 7935, 7934, 7933, 7932, 7931, 7930, 9229, 9228, 9227, 9226, 9223; Avenida A la Rambla Costanera desde Padrón 6113 hasta Calle Iberia; Calle Iberia hasta Calle Circular Pluna; Calle Circular Pluna y Calle Canadian Pacific hasta su encuentro con el Padrón rural 23207.

VILLA AEROPARQUE 2

Pieza conformada por un sector de suelo entre la zona urbana de Villa Aeroparque y el borde Este con el perímetro del plan Parcial Camino de los Horneros.

Suelo con categorizado como urbano no consolidado.

Definido por los siguientes límites: Al norte continuación de calle A la Rambla Costanera, al este, limite este de los Padrones rurales 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859, 51860. Al sur, límite sur del Padrón rural 51860. Al oeste, zona urbana de Aeroparque.

Incluye Padrones 57877, 57876, 57875, 59910, 59911, 59912, 59913, 51856, 51858, 51859, 51860.

Los Padrones quedarán afectados por las calles de nueva creación definidos en el art. 551,2 del presente Título. Asimismo de (*) deberá contemplar la continuidad y accesibilidad de la trama urbana contigua y la incorporación e (*) espacios públicos

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 22.

(*) El texto original: "Decreto"

(*) Hace referencia al artículo 10.2 del Decreto 0008/2016, de 24 de junio de 2016.

(*) El texto original dice: "de", cuando correspondería decir "se".

(*) El texto original dice "e", cuando correspondería decir: "a"

Artículo 564. Pieza 03. URBANIZACIONES NORTE

Se reconoce su destino residencial con vivienda de densidad baja y gran presencia verde. Se propone consolidar y brindar soporte a la actividad residencial y servicios complementarios a la vivienda.

Delimitada por Ruta 101 desde el límite norte del Padrón 9174 hasta el límite sur del Padrón 9170; límite sur del Padrón 9170; límite este de los Padrones 9166 y 9164 hasta el Padrón 9174.

Desde Calle República hasta Camino El Gallo; Camino El Gallo hasta el límite sur del Padrón 10149; límite sur del Padrón 10149 hasta Calle F. Core; Calle F. Core hasta el límite sur del Padrón 9082;

límite sur del Padrón 9082 hasta el límite oeste del Padrón 9172; límite oeste del Padrón 9172; Ruta 101 hasta el límite este del Padrón 9175; límite este del Padrón 9175; límites norte de los Padrones 9175 y 9176 y Calle F. Core hasta Ruta 101.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 23

Artículo 565. Pieza 04. PLATAFORMA PRODUCTIVA 01.

Sector orientado a la consolidación de emprendimientos con fines logísticos e industriales vinculados al conector vial Ruta 101.

Se propone regular el proceso de consolidación de las actividades industriales y logísticas de manera ordenada y controlada, previendo su diseño a modo de plataforma productiva para los nuevos emprendimientos y para incorporar de manera regulada los existentes.

Esta Pieza queda delimitada por el límite norte de los Padrones 44843 y 44844 de Ciudad de la Costa; Calle Fernando Otorgués hasta Calle Dr. Luis Morquio; Calle Dr. Luis Morquio hasta Calle Ipiranga (Ex Miguel Hidalgo); Calle Miguel Hidalgo; Ruta 101 hasta el límite sur del Padrón rural 53480; límite sur de los Padrones rurales 53480 y 56548; límite oeste de los Padrones rurales 56548, 70426, 53707, 57451, 56254, 53720, 53726, 53723, 70689, 59373, 70834, 70662, 59143, 55058, 57597, 57598 y 57734; Calle Los Aromos hasta el límite norte del Padrón 7481 de Barros

Blancos; límite norte del Padrón 7481 hasta el Padrón 7792; límites oeste y norte del Padrón 7792; límite norte de los Padrones 9233, 9474, 7471 y 8008; límite oeste de los Padrones 8011 y 8010 hasta el Padrón 8760; Padrón 8760; Camino Al Paso Escobar hasta el límite oeste del Padrón 10512; Padrón 8398; límite este del Padrón 10957 y 10958 hasta el Padrón 8313; límite norte del Padrón 8313; Ruta 101 hasta el límite

norte del Padrón 10481; límite este de los Padrones 10481, 10480, límite norte del Padrón 8371, Padrón 8310, límite este de los Padrones 10730, 8399 hasta Av. a la Rambla Costanera. Av. a la Rambla Costanera hasta límite sur del Padrón 6944. Límite oeste del Padrón 6944. Límite sur del Padrón 7996 y 7997 hasta Ruta 101. Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón rural 57362; límite norte de los Padrones rurales 57362, 57363, 25543, 25545 y 23207; límite sur del Padrón rural 59071; límite norte del Padrón rural 59070; límite este del Padrón rural 59070 hasta Arroyo de Escobar y por éste hasta Camino Las Higuieritas; Camino Las Higuieritas hasta el límite norte del Padrón 44843 de Ciudad de la Costa. Camino Al Paso Escobar desde Cañada La Titora hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite sur del Padrón 9160 de Barros Blancos; límite sur del Padrón 9160; límite este de los Padrones 9160 y 11118 hasta el Padrón 10216; Padrón 10216; Padrón 7785; límite este de los Padrones 9463, 9464, 7779 y 9454; límite norte del Padrón 9454; Camino El Gallo hasta el límite norte del Padrón 9162; límite norte del Padrón 9162, 9165 y 9194 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón rural 70369; Padrones rurales 70369 y 70370; límite este del Padrón rural 14212 hasta su encuentro con Cañada Menezes y por ésta hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite este del Padrón rural 14075; límite este del Padrón rural 13890 hasta su encuentro con Cañada de la Titora; Cañada de la Titora hasta Camino Al Paso Escobar. Padrón 2319 de Barros Blancos. Padrón rural 9923.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 24.

Artículo 566. Pieza 05. PLATAFORMA PRODUCTIVA INTERBALNEARIA (LOGISTICA Y COMERCIAL RUTAIB).

Delimitada por Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde Camino Las Higuieritas hasta el límite oeste del Padrón 41090 de Ciudad de la Costa y por éste hasta la Calle Omar Paita (Ex Gral. José Artigas); Calle Omar Paita hasta Calle Heber Nieto (Ex Gral. Fructuoso Rivera); Calle Heber Nieto hasta la Calle Fernando Otorgués; Calle Fernando Otorgués hasta el límite norte del Padrón 44844 de Ciudad de la Costa y por éste hasta Camino Las Higuieritas; Camino Las Higuieritas hasta Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 25.

Artículo 567. Pieza 06. SUBURBANO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS.

Enclave suburbano con predominio de actividades logísticas, de servicios y similares. Se propicia la inserción de actividades económicas con volúmenes edificados de mediano porte.

Delimitada por Camino Al Paso Escobar desde Ruta 101 hasta el límite oeste del Padrón rural 56456; límite oeste de los Padrones rurales 56456 y 56435; límite norte del Padrón 8371; límite este de los Padrones 10480 y 10481; límite norte del Padrón 10481; Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón 8313 y por éste hasta el límite este del Padrón 10958 y desde allí hasta Camino Al Paso Escobar;

Camino Al Paso Escobar hasta el límite oeste del Padrón 10206; límite oeste del Padrón 10206 y límite norte de los Padrones 10206, 10207 y 10208; límite este del Padrón 8398 hasta el límite sur del Padrón 9160 y desde allí hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta Camino Al Paso Escobar.

Quedan excluidos de esta pieza los Padrones 8379, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199 y 9200 de Barros Blancos, por pertenecer a la Pieza 7.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 26.

Artículo 568. Pieza 07. SUBURBANO RESIDENCIAL.

Se reconoce como un área con vivienda de densidad baja y gran presencia verde. Se propone mantener la baja densidad con uso residencial y servicios complementarios a la vivienda.

Delimitada por el límite norte del Padrón rural 56044; límite norte del Padrón 11086 de Barros Blancos; límite este del Padrón 10216 y 7785 hasta el límite sur del Padrón 9463; límite sur del Padrón 9463; límite sur del Padrón 8821 y desde allí hasta Calle F. Core; Calle F. Core hasta el límite norte del Padrón rural 56044.

Se incluyen en esta Pieza los Padrones 8379, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199 y 9200 de Barros Blancos.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 27.

Artículo 569. Piezas 08, 09, 10. SUBURBANO BARROS BLANCOS.

Se trata de un área de interfase entre zonas residenciales residencial y zonas pertenecientes a la plataforma productiva.

Se propicia para su área la inserción de actividades económicas con volúmenes edificados de mediano porte, compatibles con el uso residencial próximo a estas zonas.

Pieza 08:

Delimitada por el límite este del Padrón 10213 de Barros Blancos hasta el límite oeste del Padrón 7787 y por éste hasta su encuentro con el Padrón 10623; límite oeste del Padrón 10623, 10416 y 10417; límite norte de los Padrones 10416 y 10417, 7788, 7787 y 7790 hasta el Padrón 10213. Padrones 10158, 7780, 7781, 7782, 7783 y 11103

Pieza 09:

Delimitada por Camino Al Paso Escobar desde el límite este del Padrón 8398 hasta el límite oeste del Padrón 8765 y desde allí hasta el límite sur del Padrón 7929; Padrón 7929 y límite norte de los Padrones 8765, 8766, 10948, 8768 y 10442; límite este del Padrón 10442 y desde allí hasta Camino Al Paso Escobar.

Pieza 10:

Delimitada por el límite sur de los Padrones 7216 y 7219 de Barros Blancos hasta Calle Los Aromos; Calle Los Aromos hasta el límite oeste de los Padrones 10577, 7213 y 11064 hasta el límite sur del Padrón 363; límite sur de los Padrones 363, 364, 365, 366, 367, 368 y 369 y desde allí hasta Ruta 8; Ruta 8 hasta el límite este del Padrón 11064; Padrón 11064 hasta Camino Al Paso Escobar; Camino Al Paso Escobar hasta el límite este del Padrón 7213 y por éste hasta el límite sur del Padrón 7216. Padrones 400, 401, 402, 393, 394, 395, 396, 397, 9187, 4083, 4531, 4532, 4533 y 4534 de Barros Blancos. Padrones 5117, 9193, 308, 7775, 7776, 10445, 322, 10158, 10159, 7778, 7777.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 28.

Artículo 570. Pieza 11. Escuela Militar de Aeronáutica (EMA)

Sector destinado a actividades de enseñanza aeronáutica militar, lo que da especificidad a la Pieza, compuesta por suelo predominantemente verde. Se corresponde con el Padrón 14203.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 29.

Artículo 571. Pieza 12. RURAL DE USOS MÚLTIPLES 1

Sector de suelo categoría rural, con actividades productivas y de servicios, que sirve de articulador entre el sector logístico e industrial al borde de la Ruta 101 y el borde del sector del Arroyo.

Se propone para esta Pieza, potenciar las actividades asociadas al sector productivo rural, actividades recreativas, deportivas, turísticas y el acceso público, conservando valores paisajísticos y ambientales.

Delimitada por el límite sur de los Padrones rurales 54234, 53709, 53704, 53714, 70414, 70413, 53711 y 54095, 54090, 54078 y 54066; límite oeste de los Padrones rurales 54066, 54065 y 54064; límite norte del Padrón 54064 y por éste hasta Calle Los Aromos; Calle Los Aromos hasa (*) Camino Al Paso Hondo; Camino Al Paso Hondo hasta el límite oeste del Padrón rural 53718; límite este del Padrón rural 15353; límites sur y oeste del Padrón rural 54854; límite sur del Padrón rural 54213;

Límite oeste de los Padrones rurales 54213 y 56538; límite sur del Padrón 56538; A° Toledo; límite norte de los Padrones 7195, 7196 y 7197 de Barros Blancos; Calle Los Aromos hasta el límite este de los Padrones rurales 55269, 55271, 55272, 56701, 54274, 53719, 54192, 53708 y 54234; y los Padrones 9453, 7194, 7191, 7192, 7193, 11038, 11039, 11040, 11041, 11150, 11151, 403 de Barros Blancos.

Se excluye el Padrón 2319 de Nicolich por pertenecer a la pieza 04 (plataforma Productiva).

También se excluye el Padrón 10702 de Barros Blancos dado que constituye la pieza N° 15 (Club de Campo.)

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 30.

(*) El texto original dice “hasa”, debería decir: “hasta”.

Artículo 572. Pieza 13. RURAL DE USOS MÚLTIPLES 2

Conformado por padrones de categoría rural ubicado entre el borde Oeste suburbano y el borde Este delimitado por perímetro del plan Parcial Camino de los Horneros.

Suelo con Atributo potencialmente transformable a suelo suburbano de usos logísticos industriales

Se conforma por los Padrones 17206, 13810, 14193, 15635, 14183, 14184, 15625.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 31.

Artículo 573. Pieza 14. RURAL BORDE DE BAÑADO, ARROYO TOLEDO

Sector con valor ecosistémico, ambiental y paisajístico, que forma parte del sistema hídrico macro de la microrregión y la Cuenca del Arroyo Carrasco.

Se propone recuperar, conservar y valorizar los aspectos ecosistémicos ambientales, el diseño paisajístico a modo de nueva fachada urbana de acceso público y frente calificado de Nicolich

Delimitada por el límite este de los Padrones rurales 28098, 28099, 28100, 19018, 11843, 12469, 12467, y 20455; límite sur de los Padrones rurales 20455, 20454 y 19017; límite sur de los Padrones de Nicolich 787, 786, 772 y 771; límite sur de los Padrones rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los Padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704; límite oeste de los Padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los Padrones rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de A° Carrasco; borde de A° Carrasco hasta borde de A° Toledo; borde de A° Toledo hasta el límite norte del Padrón rural 23470; límite este del Padrón rural 23470; Camino Al Paso Hondo hasta el límite este del Padrón rural 15172; límite este del Padrón rural 15353; Camino Al Paso Hondo hasta el límite este de los Padrones rurales 54057, 54058, 54063, 54064, 54065 y 54066; límite sur de los Padrones rurales 54066 y 20413 hasta el límite oeste del Padrón 1567 de Nicolich; límite oeste de los Padrones 1567, 1566 y 1564; Calle Quintín Bentancour (Ex Tomás Berreta) hasta el límite sur del Padrón 1935; límite norte de los Padrones 509, 510 y 511 de Nicolich; límite norte de los Padrones rurales 19019, 19198, 19266, 19263, 11558, 28093, 28094, 28096, 28097 y 28098.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 32.

Artículo 574. Pieza 15. CLUB DE CAMPO

Corresponde al Padrón 10702 de Barros Blancos

Pieza conformada por un Club de Campo, con reconocimiento como preexistencia en zona rural.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 33.

Artículo 575. Pieza 16 / URBANO BARROS BLANCOS.

Sector al cual se le reconoce especificidad, respecto del cual se propone una categorización del suelo como urbana, estando en definitiva los que establezca el Plan Local de la Microrregión No. 6 – Eje Ruta 8 – Pando.

Pieza delimitada por Padrones 7351, 10474, 10475, 10476, 10477, 5532, Padrón frentista al Padrón 10474 delimitado por Camino Lorenzo Ventura, Calle Cuñapirú y Calle Soca, así como los Padrones frentistas al Padrón 10477 delimitados por las calles Montes, J.M.García; 10416, 41417; 7777, 7778, 10159, 322, 10445, 7775, 7776, 308, 9193, 5117, 11103, 11104, 11105, 11106, 11107 y 9162.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 34.

Artículo 576. Pieza 17/ FRACCIONAMIENTO SIN CONSOLIDAR

Zona sin desarrollar, con características rurales en cuanto al paisaje.

Se define por los siguientes límites: Al norte: límite sur de los Padrones rurales 56436 y 56437. Al Este por el límite Oeste de los Padrones rurales 70337, 36334, 56920, 57113 y del Padrón de Barros Blancos 10624. Al sur calle A la rambla Costanera Al Oeste el límite este de los Padrones de Barros Blancos 8399 y 10730.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 35.

Capítulo V
Uso y ocupación de suelo
Sección I

Amanzanamiento y fraccionamientos.

Artículo 577. Remisión

Las reglas sobre amanzanamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Plan, son las establecidas en los Artículos 32 a 59 Capítulo VIII Amanzanamiento y Fraccionamiento, del Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 6 del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la Micro región de la Costa). Para el caso de “Vivienda de Interés social” rige lo establecido en el artículo 56 del Decreto N° 90/15 Resol. N° 15/02959).

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 36

Sección II.

Parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas.

Artículo 578. Usos del suelo.

Suelo urbano: Dentro de las áreas definidas en suelo urbano se permitirán los usos preferentemente residenciales junto con servicios y equipamientos comerciales compatibles. Quedan excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, molestias generadas por efluentes, así como baja dinámica de intercambio en el entorno que pueda generar vacíos urbanos significativos y repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, así como afectaciones al sistema circulatorio y al tránsito en general y al espacio público.

Suelo Suburbano: Las áreas delimitadas como suelo suburbano admitirán según corresponda, usos habitacionales en régimen de vivienda unifamiliar, actividades turísticas, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logísticas o similares.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 37.

Artículo 579. Referencia a Piezas Territoriales.

Las distintas disposiciones sobre usos, parámetros urbanísticos y de edificación, afectaciones y demás condicionantes de la ocupación de suelo, se establecen considerando las Piezas Territoriales definidas en el Capítulo IV del presente Título(*).

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 38.

(*) El texto original: “decreto”

Artículo 580. Pieza 01. NICOLICH, EMPALME NICOLICH

Zona definida en Artículo 562 (*1)

Uso del suelo: preferentemente habitacional y servicios compatibles al uso residencial.

Para predios frentistas a la Ruta 102 y predios frentistas a la Ruta 101 sobre acera noroeste: se podrán realizar actividades productivas y de servicios de mediano porte, que no generen conflicto con el uso residencial del entorno.

Para el resto de los predios: preferentemente habitacional y servicios compatibles. Para estos predios quedan excluidos los usos industriales y logísticos.

A) Zona I

Corresponde a la zona urbana de Nicolich que no se encuentra afectada por el cono de aproximación del aeropuerto.

Para uso residencial rigen las siguientes afectaciones:

1) Altura máxima edificable: 8,50 metros (3 niveles)

2) Retiro Frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

a. Calles: 5.00 metros

b. Avenidas: 10.00 metros

c. Rutas nacionales: 15 metros

Retiros laterales:

a. Predios con frente menor de 15m: Unilateral de 3,00 metros

b. Predios con frente igual o mayor a 15m: Bilateral de 2,00 metros.

Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio. En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

3) Ocupación de retiros:

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso

los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15 % (quince por ciento) del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

Esto se podrá aplicar siempre que no implique mayor factor de ocupación de suelo (FOS) que la admitida para la totalidad del predio.

El retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrá ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

4) Área Compensatoria para la ocupación de retiros.

A los efectos de compensar una eventual ocupación de retiros se deberá generar un área única libre igual a la ocupada en área edificandi que se denominará Área Compensatoria y deberá estar incluida en los recaudos gráficos que acompañen la solicitud del Permiso de Construcción.

En los predios esquina se podrán ocupar retiros, no debiendo compensarse en área edificandi, siempre que el área edificada sea menor al F.O.S.

5) Cuerpos salientes

A partir de la altura de 2,40 metros, todos los salientes que forman parte integrante de la fachada, como ser cornisas, balcones abiertos o cerrados, bow-windows, logias o elementos arquitectónicos análogos podrán sobresalir como máximo un metro y cincuenta centímetros (1,50metros) a partir de un plano vertical trazado en la línea del retiro que corresponda. Dicha área de fachada en cuerpos salientes no podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%) del plano correspondiente.

Los salientes sobre el retiro frontal no podrán contar con ningún elemento de apoyo en esa zona.

En zona genérica autorizarán solamente cuerpos salientes en retiros frontal y posterior.

Todo espacio contenido entre tres paramentos (balcones), o porches contenidos entre dos paramentos verticales continuos y un pilar o apoyo, quedará comprendido como "área edificada" ya que potencialmente define un espacio susceptible de cierre.

6) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, piscinas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

7) Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS.): 0%

No se admitirán subsuelos ni medios niveles por debajo del nivel natural del terreno.

8) Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

El área total edificada del predio, no excederá el 120 % (ciento veinte por ciento) del área total del predio.

9) Factor de Ocupación del Suelo Verde (F. O. S. VERDE):

El Factor de Ocupación del Suelo Verde, será de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica.

Las superficies permeables serán aquellas que posibiliten infiltración de aguas de lluvia al terreno, como ser césped o arena.

Será considerada área impermeable toda aquella superficie que, estando recubierta por pavimentos, no permita la infiltración al terreno. Los pavimentos que favorezcan la infiltración del agua de lluvia al terreno como adoquines, pavimento articulado de hormigón, green-blocks (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, o piedra partida suelta, serán contabilizados a los efectos del FOS Verde como 90% de área impermeable, en tanto que las áreas permeables cubiertas con piedra partida y el green-block serán contabilizados a los efectos del FOS Verde, como cincuenta por ciento (50%) de área impermeable.

10) Uso del Suelo:

Uso Residencial y Usos Compatibles, que no afecten la morfología e imagen de la zona y no interfieran con el uso residencial

11) Vivienda colectiva:

Se entiende por vivienda colectiva tres o más unidades de vivienda en un mismo Padrón. Se determina que la cantidad de unidades permitidas totales en el predio no podrá superar la relación resultante del cociente entero de dividir el área del predio entre cuatrocientos (400) (ya sea en régimen común o propiedad horizontal).

Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía)

12) Estacionamientos

El número de estacionamientos obligatorios mínimo será de 1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales.

Las rampas de acceso a los garajes deberán tener una pendiente del 15% y en casos excepcionales, no podrán superar el 20% de pendiente. En ningún caso podrán ocupar la vía pública.

13) Accesibilidad

Los accesos a los edificios de vivienda colectiva cumplirán con las normas de accesibilidad departamentales.

14) Conjuntos Habitacionales

Todo emprendimiento de conjunto habitacional por régimen de Propiedad Horizontal, deberá contemplar las siguientes consideraciones urbanísticas:

a. El predio Padrón Matriz en zona Urbana, no podrá ser mayor a 1 Hectárea, ni podrá poseer longitud de frente mayor a 100 metros.

b. Todo proyecto habitacional que contemple varios Padrones en Propiedad Horizontal, contemplará necesariamente su integración a la trama urbana, a través de calles y avenidas con dimensiones mínimas establecida por la Ordenanza de Subdivisión de Tierras y de acuerdo a la

Jerarquización Vial del presente Título (*).

c. La pavimentación de vías públicas de acceso y perimetrales, contendrán pavimento con tratamiento asfáltico y alumbrado público.

d. Todo programa habitacional mayor a 5.000 m². de área de predio, contemplará áreas de servicio y esparcimiento para el conjunto, en una superficie no menor al 20% del predio, así como cocheras dentro del predio, como mínimo una por unidad.

e. Los conjuntos habitacionales deberán insertarse en la trama urbana que le circunde, respetando la morfología de su entorno sin alteraciones significativas en su ritmo y la volumetría a juicio de la oficina técnica competente.

No se aceptarán fachadas continuas mayores a 20 metros.

La adecuación al entorno referida anteriormente, debe respetarse en todas las fachadas de la edificación.

Para uso logístico, industrial:

Rige lo establecido en el Artículo 580 literal A (*2) del presente Título (*) a excepción de los retiros, los cuales serán bilaterales de 5 mts.

B) Zona II y Zona III

Corresponde a la zona urbana de Nicolich que se encuentra afectada por el cono de aproximación del Aeropuerto, definida en Artículo 562, literal B (*3) y para la zona del Empalme Nicolich definida según Artículo 562 literal C (*4) del presente Título(*).

Para esta Zona rige lo establecido en los numerales 1 a 14 del literal A del presente Artículo, con excepción de lo dispuesto en el numeral 11 dado que para esta zona queda prohibida la construcción de vivienda colectiva. Por tanto las densidades máximas admitidas incluso para vivienda de interés social son las siguientes:

Para fraccionamientos se establece el predio mínimo de 800 m²

Para régimen de propiedad horizontal se establece una unidad cada 400m².

Se admitirá un máximo de dos unidades en propiedad horizontal.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 39.

(*) El texto original: “Decreto”

(*1) La referencia es al artículo 21 del Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016.

(*2) Referencia al Artículo 39 literal A

(*3) Referencia al Artículo 21, literal B

(*4) Referencia al Artículo 21 literal C

Artículo 581. Pieza 02. VILLA AEROPARQUE

Zona definida según Artículo 563 (*1)

Uso del Suelo: preferentemente habitacional y servicios compatibles al uso residencial.

Para estas piezas rigen las afectaciones establecidas en artículo 580 literal A del presente Título (*2).

La zona definida como VILLA AEROPARQUE 2 se podrá desarrollar si se cumplen las definiciones estructurantes establecidas en el plano 10 (Áreas urbanas 2), así como la aplicación del Artículo 46 (Retorno de las Valorizaciones) de la Ley 18.308.

los parámetros urbanísticos serán los definidos en Artículo 580 literal A del presente Título(*3).

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 40.

(*1) Hace referencia al artículo 22 del Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016.

(*2) Hace referencia al artículo 39 del Decreto citado.

(*3) Idem

(*4) El texto original: “Decreto”

(*) Cita legal: Artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008: (Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Municipal tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece: a) En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito. b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Municipal para su inclusión en la cartera de tierras.

Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia Municipal la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar. Si la Intendencia Municipal asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

Artículo 582. Pieza 03. URBANIZACIONES NORTE

Zona delimitada en el Artículo 564(*1) de este Título (*).

Hasta tanto no se apruebe el Plan Local M6 – Eje Ruta 8 – Pando, regirá lo establecido en el artículo 59, literal “a” del Decreto N° 70 del 02/10/2013.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 4

(*1) Hace referencia al artículo 24 del Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016.

(*2) El texto original: “Decreto”

Artículo 583. Pieza 04. PLATAFORMA PRODUCTIVA 01

Zona definida según Artículo 565 (*1) del presente Título (*).

Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros

b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros

c. sobre caminos 15 metros

d. sobre ruta nacional 101, sobre el lado Este de la ruta 15 metros.

e. Sobre el lado Oeste de la ruta: 25 metros, de los cuales en los primeros 10 metros no se podrán colocar ningún tipo de instalación, ni realizar estacionamientos.

Esta disposición rige hasta que se realice el ensanche de la ruta. Una vez realizado el ensanche, el retiro de ambos lados de la ruta será de 15 metros.

Retiros laterales y posteriores: Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios se generalizan bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, equivalente a la altura de la edificación o instalación, siguiendo con un galibo de 45°, con un mínimo de 5 metros.

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 12 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio. Cuando se proyecten cubiertas inclinadas, se permitirá alturas de hasta 15 metros, con un promedio máximo de 12 metros.

Las edificaciones que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de

carácter industrial o almacenamiento, etc). Quedan exceptuadas de la presente las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta 101 autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 42.

(*) El texto original: "Decreto"

(*1) Hace referencia al artículo 24 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 584. Pieza 05. PLATAFORMA PRODUCTIVA INTERBALNEARIA

Zona definida según Artículo 565 (*1) del presente Título(*).

Uso del suelo: actividades productivas y de servicios

Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros

b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros

c. sobre caminos, 15 metros

d. sobre ruta Interbalnearia, 15 metros.

Retiros laterales: bilaterales de 5 metros.

Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, con un máximo de 30 metros de retiro

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta Interbalnearia autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Las autorizaciones en este sector quedarán sujetas a las cesiones de áreas destinadas a espacio público y vialidad conforme las previsiones sobre calles de nueva creación y afectaciones previstas en el Proyecto 22 (PR 22), Artículo 597 (*2) del presente y punto 5.22 de la Memoria de Ordenación.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 43.

(*) El texto original: "Decreto"

(*1) Hace referencia al artículo 25 del Decreto 0008/16, citado.

(*2) Hace referencia al artículo 56 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 585. Pieza 06. SUBURBANO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS

Zona definida según Artículo 567 (*1) del presente Título(*).

Para estas zonas rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

- a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros
- b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros
- c. sobre caminos, 15 metros
- d. sobre ruta Interbalnearia, 15 metros.

Retiros laterales: bilaterales de 5 metros.

Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, con un máximo de 30 metros de retiro

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta 101 autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 44.

(*) El texto original: “Decreto”

(*) Hace referencia al artículo 26 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 586. Pieza 07. SUBURBANO RESIDENCIAL

Zona definida según artículo 568 (*1) del presente Título (*).

Para esta zona rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Los predios de suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

- a. Predios con frente a calles 5 metros
- b. Frente a avenidas retiro frontal 10.00 metros
- c. Sobre rutas nacionales, 15 metros

Retiros laterales:

- a. Predios con frente menor de 15m: Unilateral de 3,00 metros
- b. Predios con frente igual o mayor a 15m: Bilateral de 2,00 metros

Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

Para viviendas unifamiliares el área mínima del predio será de 2500 metros cuadrados, no pudiéndose realizar viviendas colectivas de especie alguna.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 45.

(*) El texto original: "Decreto"

(*1) Hace referencia al artículo 27 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 5876. Piezas 08, 09, 10. SUBURBANO BARROS BLANCOS

Zona definida según Artículo 569 (*1) del presente Título.

Hasta tanto no se apruebe el Plan Local M6 – Eje Ruta 8 – Pando, regirá lo establecido en el artículo 59, literal c de los Decretos N° 70 del 2/10/2013 y 90 del 15/04/2015

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 46.

(*) El texto original: "Decreto"

(*1) Hace referencia al artículo 28 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 588. Pieza 11. ESCUELA MILITAR DE AERONAUTICA (E.M.A).

Zona definida según Artículo 570 (*1) del presente Título (*).

Para esta pieza rigen las afectaciones previstas en el Artículo 584 (*2) del presente Título (*)

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 47.

(*1) Hace referencia al artículo 29 del decreto mencionado ut supra.

(*) El texto original: "Decreto" se sustituyó en las dos oportunidades por el de "Título"

(*2) Hace referencia al artículo 44 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 589. Piezas 12 y 13. RURAL DE USOS MULTIPLES

Zona definida según Artículo 571 y 572 (*1) del presente (Título) (*).

Uso del Suelo: Rural Productivo, complementariamente usos deportivos, turísticos y recreativos, y otros que no comprometan el paisaje rural.

Requerirá la correspondiente autorización los usos deportivos, turísticos y recreativos u otros debiendo presentar una propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio.

Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros

b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros

c. sobre caminos, 15 metros

Retiros laterales y posteriores:

Los parámetros de retiros laterales y posteriores de los predios rurales se generalizan, bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, con un mínimo de 13.50 metros.

En predios “enclavados” (carente de frentes sobre la vía pública) el retiro será perimetral en todos sus lados, con valores iguales a parámetros precedentemente descriptos

Alturas de edificación:

- Para actividades productivas:

Se establece como altura máxima de edificaciones afectadas a la explotación del suelo rural, 15 metros, tomados desde el punto medio en el área de implantación. Cuando se emplacen instalaciones afines a la zona rural, que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, las mismas podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento, etc)

Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

- Para actividades complementarias como usos deportivos, turísticos, y recreativos que no comprometan el paisaje rural, se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros.

Para actividades deportivas se admitirá una altura de 13.50 mts.

Ocupación del suelo:

En suelo rural, el área de ocupación de las construcciones e instalaciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de ocupación del Suelo (FOS): 10%

Factor de ocupación Total (FOT): 10%

Se establece para los cursos de agua una franja de afectación non edificandi de los siguientes anchos:

a. sobre bordes de cañadas: 20 mts a cada lado del curso de agua.

b. Sobre el Arroyo Toledo: 100 mts tomados desde el borde del arroyo

En esta zona quedan prohibidos las construcciones, pavimentos y rellenos.

En los casos en que la franja de afectación cautelar afecte el área edificandi del predio, se podrá mantener los metros cuadrados edificables del mismo, como forma de compensación.

Se procurará la preservación ambiental y paisajística del entorno.

Zonas rurales de usos múltiples con Atributo potencialmente transformable:

Los límites de estas zonas se encuentran definidos en artículo 559 (*2).

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas en el presente artículo para suelo rural.

La zona rural de usos múltiples con Atributo potencialmente transformable 1 (ATP-1) se podrá transformar a suelo suburbano para usos logísticos e industriales, de acuerdo a las definiciones estructurantes definidas en PLANO 11 (Áreas de desarrollo). En el marco del Programa de Actuación

Integrada, se definirán los parámetros urbanísticos, teniendo en cuenta que se deberá preservar el carácter rural del paisaje, así como la afectación del aeropuerto. Por tanto los factores de ocupación del suelo deberán ser menores a los admisibles para el borde de la Ruta 101.

La zona rural de usos múltiples con Atributo potencialmente transformable 2 (ATP-2). se podrá transformar a suelo suburbano para usos logísticos e industriales. En el marco del Programa de Actuación Integrada, se definirán los parámetros urbanísticos, teniendo en cuenta que se deberá preservar el carácter rural del paisaje, así como la afectación del aeropuerto. Por tanto los factores de ocupación del suelo deberán ser menores a los admisibles para el borde de la Ruta 101.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 48.

(*) El texto original: "Decreto"

(*1) Hace referencia a los artículos 30 y 31 del Decreto 0008/16, citado.

(*2) Artículo 19 decreto citado ut supra.

Artículo 590. Pieza 14. RURAL BORDE DE BAÑADO, ARROYO TOLEDO

Zona definida según artículo 573 (*1) del presente Título (*).

Esta zona se encontrará incluida en el Sistema departamental de áreas de conservación ambiental.

Ocupación del suelo:

Se podrán admitir construcciones que alberguen actividades vinculadas a la conservación ambiental de la zona tales como pabellones, miradores.

En suelo rural, el área de ocupación de las construcciones e instalaciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de ocupación del Suelo (FOS): 5%

Factor de ocupación Total (FOT): 5%

Se establece para los cursos de agua una franja de afectación non edificandi de los siguientes anchos:

a. sobre bordes de cañadas: 20 mts a cada lado del curso de agua.

b. Sobre el Arroyo Toledo: 100 mts tomados desde el borde del arroyo

En la zona non edificandi quedan prohibidos las construcciones, pavimentos y rellenos.

En los casos en que la franja de afectación afecte el área edificandi del predio, se podrá mantener los metros cuadrados edificables del mismo, como forma de compensación.

Se procurará la preservación ambiental y paisajística del entorno.

Se considera la dominialidad pública de las aguas superficiales y subterráneas, en los términos definidos por el artículo 47 de la Constitución de la República y por la Ley 18.610 del 2 de octubre de 2009 (*), así como las disposiciones sobre arroyos, lagos, lagunas y charcas en el Decreto-Ley No 14.859, de 15 de diciembre de 1978 (Código de Aguas).

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 49.

(*) El texto original: "Decreto"

(*1) Hace referencia al artículo 32 del Decreto 0008/16, citado.

(*) Ley 18.610 ver al pie Anexo legislativo

Artículo 591. Pieza 15. CLUB DE CAMPO

Zona definida según artículo 574 (*1) del presente Título (*).

Se rige por las afectaciones definidas en artículo 69 del Decreto N° 6 del 27/10/2010 Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la Micro región de la Costa- Costaplan.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 50.

(*) El texto original: “Decreto”

(*1) Hace referencia al artículo 33 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 592. Pieza 16. URBANO BARROS BLANCOS

Zona definida según artículo 574 (*1) del presente Título (*).

Hasta tanto no se apruebe el Plan Local M6 – Eje Ruta 8 – Pando, regirá lo establecido en el artículo 58, literal b del Decreto N° 70 del 2 de octubre de 2013.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 51.

(*) El texto original: “Decreto”

(*) Hace referencia al artículo 34 del Decreto 0008/16, citado.

Artículo 593. Pieza 17. FRACCIONAMIENTO SIN CONSOLIDAR

Fraccionamiento sin desarrollar, con características urbanas en su diseño, pero que se encuentra categorizado en el plano local como suelo rural. Dadas las características del mismo y la proximidad a los clubes de campo, las definiciones para el desarrollo de esta pieza se establecerán en el ámbito del plan Parcial de clubes de campo. Se suspenden los permisos de construcción hasta tanto se apruebe el Plan Parcial Camino de los Horneros.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 52.

Capítulo VI

Programas y Proyectos

Artículo 594. Generalidades, descripción

El modelo territorial se complementa con los programas y proyectos, que se presentan como los componentes ejecutivos y operativos del Plan Parcial.

Las propuestas se presentan organizadas en programas sectoriales, integradores y multidimensionales. La ejecución de programas y proyectos se efectuará mediante la coordinación público privada.

Los programas y proyectos a efectos de su ejecución deben estar incluidos en el Presupuesto Departamental y serán priorizados y realizados a través de los Planes Operativos (artículo 30 Costa Plan, Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010) correspondientes.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 53.

Artículo 595. Programas

Son instrumentos de ejecución del Plan Parcial, orientados en función de las líneas estratégicas tendientes a materializar las definiciones generales.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 54.

Artículo 596. Proyectos

Son instrumentos de ejecución de propuestas específicas, que contienen presupuestos y definición de las obras materiales. Los proyectos, se encuentran integrados dentro de los distintos Programas descritos con las características enunciadas en la Memoria de Ordenación Capítulo 5.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 55.

Artículo 597. Listado y descripción de Programas y proyectos

A) PG01. Programa de conectividad, accesibilidad:

Orientado a realizar nuevos trazados, complementación de existentes, jerarquización de vías y complementación del viario; seguridad vial.

Tiene por objetivo mejorar la funcionalidad de las vías y complementar el sistema de conectividad, solucionando asimismo interferencias con áreas pobladas y brindado accesibilidad al interior del territorio, local y extra localmente. Facilitar el desarrollo productivo de la zona.

Planes y proyectos del PG01:

- 1) PR 01 Nuevo perfil y doble vía R101
- 2) PR 02 Sistema de By-pass en Empalme y conexión Morquio Morelli.
- 3) PR 03 Bulevar de conexión entre Villa Aeroparque y Empalme Nicolich
- 4) PR 04 Adecuación y complementación de vías principales y de carga
- 5) PR 05 Proyecto Vial y Paisajístico de Detalle intersección Rutas 101 y 102

B) PG02. Programa de desarrollo de espacios públicos metropolitanos y locales.

Se busca la mejora ambiental y conservación del paisaje, mejorando la calidad de vida y de convivencia de los residentes en la zona. Se proyecta la habilitación de nuevos frentes y territorios al disfrute colectivo así como la calificación de nuevas áreas urbanas. Se promueve una mayor conciencia ambiental a partir del conocimiento de nuevos lugares por parte de los habitantes.

Planes y proyectos del PG02:

- 6) PR 06 Frente parquizado Nicolich
- 7) PR 07 Parque lineal Borde Aeropuerto
- 8) PR 08 Centralidad barrial Nicolich
- 9) PR 09 Arbolado y calificación de vías locales

C) PG03. Programa de desarrollo de centralidades locales, servicios y equipamientos

Dirigido a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los residentes en la zona, calificando nuevas áreas urbanas en busca de una mejora de la cohesión social, el fortalecimiento de la identidad local y lugares de referencia a nivel barrial y zonal, y la mejora de la dotación de equipamientos y servicios.

Planes y proyectos del PG03:

- 10) PR 10 Fortalecimiento Centro Cívico Nicolich
- 11) PR 11 Centros de Barrio
- 12) PR 12 Fortalecimiento de centralidades Barriales
- 13) PR 13 Construcción de equipamientos educativos
- 14) PR 14 Construcción de equipamiento deportivo
- 15) PR 15 Áreas de Desarrollo 1, 2 y 3 Nicolich

D) PG04. Programa de vivienda

Orientado a la calificación de nuevas áreas urbanas en busca de una mejora de la cohesión social, la mejora y complementación del parque habitacional, la mejora y

calificación del hábitat precario concentrado y disperso, la oferta de soluciones habitacionales para atender la demanda local.

Refieren al conjunto de programas y proyectos orientados al desarrollo de las áreas residenciales, con el objetivo de lograr la progresiva consolidación y densificación del área urbana.

Planes y proyectos del PG04:

16) PR 16 Incremento de Cartera de Tierras para vivienda de Interés social

17) PR 17 Mejora e integración del hábitat precario

18) PR 18 Líneas de apoyo a la rehabilitación y complementación de stock

19) PR 19 Apoyo a cooperativas de autoconstrucción y vivienda de interés social

E) PG05. Programa de protección del paisaje rural y los ecosistemas

Dirigido al desarrollo de una Ruralidad Multifuncional, la mejora ambiental, conservación del paisaje, mejora de la calidad de vida y de convivencia de los residentes en la zona, promoviendo una mayor conciencia ambiental a partir del conocimiento de nuevos lugares.

Planes y proyectos del PG05:

20) PR 20 Arroyo Toledo y recuperación del bañado

21) PR 21 Red de cursos de agua. Bordes de cañadas.

F) PG06. Programa de promoción de actividades económicas y el empleo

Definición de ámbitos y parámetros para plataformas empresariales. Busca la radicación ordenada de empresas en el área, logrando una optimización de infraestructuras, un manejo eficiente de recursos naturales y la creación de fuentes de empleo.

Planes y proyectos del PG06:

22) PR 22 Plataforma productiva Ruta Interbalnearia (Pieza 05)

23) PR 23 Sistema de transporte publico

G) PG07. Programa de fortalecimiento Institucional.

Se implementarán mecanismos de monitoreo y seguimiento que permitan evaluar los avances del plan.

Se creará un sistema de información pública local, que integrará el sistema de información departamental con el objetivo de fortalecer la comunicación institucional y ciudadana en la localidad.

Planes y proyectos del PG07:

24) PR 24 Implementación de mecanismo de monitoreo y seguimiento

25) PR 25 Implementación de sistemas de Información pública local.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 56.

Capítulo VII

Actuación y control territorial

Artículo 598. Dirección de la actividad urbanística.

La dirección y ejecución de la gestión territorial y urbana corresponde en todo caso a la Intendencia de Canelones. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del presente instrumento así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, mediante los mecanismos previstos en el Plan.

La Intendencia de Canelones velará por el respeto de los derechos territoriales de las personas (artículo 6 de la Ley 18.308) en la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial. Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados, así como de los particulares.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 57.

(*) Cita legal: artículo 6 de la Ley 18.308: (Derechos territoriales de las personas).- a) Toda persona tiene derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento territorial adecuado al interés general, en el marco de los derechos y garantías establecidos en la Constitución de la República. b) Toda persona tiene derecho a la participación en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial. c) Toda persona podrá demandar ante la sede judicial correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las instituciones públicas. d) Toda persona tendrá derecho al acceso a la información sobre el territorio que posean las instituciones públicas. e) Toda persona tiene derecho al uso común y general de las redes viales, circulaciones peatonales, ribera de los cursos de agua, zonas libres y de recreo -todas ellas públicas- y a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos y servicios de uso público, de acuerdo con las normas existentes, garantizándolo a aquellas personas con capacidades diferentes.

Artículo 599. Control Territorial.

El Gobierno Departamental ejercerá la policía territorial en el ámbito del Plan, en los términos dispuestos en los Artículos 68 y siguientes de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, aplicando en caso de contravención a las disposiciones del presente instrumento, las sanciones que correspondan conforme con el Artículo 71 de la mencionada Ley.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 58.

(*) Cita legal: **Artículos 68 a 71 de la Ley N° 18.308:** Artículo 68 (Policía territorial. Facultades disciplinarias).- Los Gobiernos Departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores.

El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, en el ámbito de sus respectivas competencias, están facultados a prohibir, impedir la prosecución y demoler, a costa del propietario, toda obra efectuada en violación de los instrumentos de ordenamiento territorial. Asimismo, podrán disponer las inspecciones, pericias, pedidos de datos, intimaciones y demás, que sean necesarias para hacer cumplir los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 69 Redacción dada por el artículo 489 de la Ley N° 19.355(Facultad de policía territorial específica).- Las Intendencias Departamentales, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir, la ocupación, construcción, loteo, fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional. Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización. Verificada la existencia de actividades que indiquen: A) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse. B) La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, de fraccionamiento, loteo y construcciones. Cuando se trate de bienes inmuebles de propiedad privada la Intendencia Departamental deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes. Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes. En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la demanda principal por el término de cinco días corridos, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad, siendo de aplicación, en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 15.750, de 8 de julio de 1985, y toda otra legislación vigente.

Artículo 70 (Ocupación ilegal de inmuebles con fines de asentamiento humano).- Se faculta al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), sin perjuicio de las competencias departamentales existentes, a aplicar las sanciones que establezca la legislación y la reglamentación a quien promueva o incentive la ocupación ilegal de inmuebles a los fines de asentamiento humano, en desconocimiento de lo dispuesto en los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos por la presente ley. Las empresas públicas prestadoras de servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos, deberán requerir informe previo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) para brindar servicios a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales.

Artículo 71 (Estímulos y sanciones. Garantías).- El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, a través de los mecanismos que correspondan, podrán establecer incentivos a efectos de impulsar las acciones y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos por la presente ley. Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.

Los recursos administrativos contra el acto que disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión.

Artículo 600. Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales.

La ejecución del Planeamiento territorial se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en el presente Plan parcial. Estos procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión de áreas para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, así como las previsiones de vivienda de interés social establecidas en el art. 488 de la ley 19355 del 19/12/2015 que en todo caso aseguren la consagración del Principio de Derecho Urbanístico de No Segregación Territorial.

La ordenación urbanística del territorio que comprende al ámbito del Plan Parcial, se llevará a cabo mediante Instrumentos de Ordenación Territorial e instrumentos de Gestión Territorial.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 59

(*) Cita legal: El **artículo 488 de la ley 19355, le da nueva redacción al artículo 53 de la ley 18.308**, el que quedó redactado de la siguiente forma: Artículo 53 (Reserva de suelo para vivienda de interés social).- En los sectores de suelo urbano o con el atributo de potencialmente transformable en que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos de ordenamiento territorial preverán viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas. El número de éstas se situará entre el 10% (diez por ciento) y el 30% (treinta por ciento) de las viviendas totales que se autoricen en el ámbito de actuación. El porcentaje mínimo será concretado por el instrumento atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales. Se podrá eximir de esta obligación a las actuaciones en las que no se incremente el número de viviendas existentes.

.

Artículo 601. Instrumentos de Ordenación Territorial:

Son Instrumentos de Ordenación Territorial del presente Plan, los siguientes:

- Planes Sectoriales
- Áreas de Renovación Urbana
- Proyectos de detalle.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 60

.

Artículo 602. Planes Sectoriales

Los planes sectoriales son instrumentos para la regulación de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante en la ciudad y el territorio. Desarrollan un tema estructurante específico con vinculación al territorio.

Los Planes sectoriales serán promovidos en concordancia con el presente Título (*), la legislación vigente y su respectiva reglamentación departamental.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 61.

(*) Texto ajustado

Artículo 603. Áreas de renovación urbana

Es un instrumento de ordenación del plan aplicable preferentemente en zonas de Proyectos de detalle sobre el cual existe una presión inmediata de desarrollo o de transformación.

Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de las cargas y beneficios y retorno de los mayores valores en la superficie que se delimite.

El Área de Renovación Urbana permite:

- definir ámbitos de actuación dentro de las áreas de proyectos de Detalle.
- establecer consideraciones preliminares para el área (usos, ocupaciones, paisaje, etc.)
- definir la vialidad general estructurante
- definir los espacios públicos: áreas mínimas y zonas de interés
- definir los aspectos ambientales relevantes
- determinar los proyectos de detalle necesarios que completen los insumos necesarios para hacer efectivo el cambio de subcategoría.
- incorporar en las agendas de organismos públicos políticas, programas y proyectos que atiendan al desarrollo de la zona en temas relativos a infraestructura, temas ambientales, transporte público, vivienda, etc.

Deberán contener como mínimo:

- a) Justificación de su delimitación
- b) Definición del perímetro
- c) Criterios adoptados para la actuación
- d) Planos de trazado vial, reparcelaciones, volumetría, normativa si correspondiera, y todo lo que sea necesario para comprender la propuesta.

Las determinaciones y particularizaciones de las Áreas de Renovación Urbana se concretarán mediante la formulación de un correspondiente Proyecto de Detalle y su gestión integrada para el cumplimiento de las obligaciones territoriales.

Sin perjuicio de las facultades de la Intendencia de Canelones sobre determinación y delimitación de las Áreas de Renovación Urbana, podrán proponer la creación de las mismas, otras Entidades Públicas o cualquier particular.

Para el caso en que los propietarios soliciten participar en un Área de Renovación Urbana, se les otorgará un plazo perentorio para la presentación del Proyecto de Detalle y para su ejecución.

La delimitación de un Área de Renovación Urbana podrá traer aparejada la suspensión del otorgamiento de permisos de construcción, hasta tanto no se apruebe el Proyecto de Detalle que la desarrolla, y se haya producido la justa distribución de los beneficios y las cargas.

Las propuestas que se reciban se estudiarán caso a caso según las directrices del presente Título (*).

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 62.

(*)Texto adecuado, se sustituyó “Decreto”.

Artículo 604. Proyectos de Detalle

Son los instrumentos de ordenación, que hacen posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes.

Se requerirá un Proyecto de Detalle en la aplicación de Áreas de Renovación Urbana o en Planes Sectoriales.

Los Proyectos de Detalle no podrán modificar las determinaciones del Planeamiento que desarrollan.

Las determinaciones de los Proyectos de Detalle contendrán la siguiente documentación según corresponda:

A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.

B) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.

C) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.

D) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

Como mínimo los proyectos de detalle deberán definir los siguientes aspectos:

- Proyectos de fraccionamientos (calles, manzanas, parcelas, espacios públicos, etc.), viales, saneamiento, drenaje pluvial, alumbrado.

- Determinar la normativa resultante para el área.

- Definir el modelo de desarrollo para la zona, así como la etapabilidad para su desarrollo.

- Realizar los estudios correspondientes en lo referido a los siguientes aspectos: territorial, ambiental y de tránsito.

- Definir la distribución de cargas y beneficios y valorización por reparcelaciones y por mayor edificabilidad en los casos que corresponda.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 63.

Artículo 605. Instrumentos de Gestión Territorial:

Son Instrumentos de Gestión territorial los siguientes:

- Contrato-plan

- Expropiación

- Derecho de Preferencia

- Recuperación de valorizaciones

- Impuesto progresivo al baldío progresivo y finca ruinosa.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 64.

Artículo 606. Contrato-plan

El Contrato-Plan es el mecanismo de gestión que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos acordados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas.

El proyecto de Contrato-Plan es acordado entre la Intendencia de Canelones y su contraparte. A partir de ese momento comenzará la ejecución del mismo; procediendo el interesado a presentar el Proyecto Ejecutivo o Proyecto de Detalle y los permisos que correspondieren.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 65.

Artículo 607. Expropiación

La expropiación por razones de ordenamiento territorial o acondicionamiento urbano, se aplicará de conformidad con las disposiciones previstas en la ley:

- A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza de interés general.
- B) Para la Ejecución de Planes Sectoriales
- C) Para la ejecución de Áreas de renovación urbana conforme a un Proyecto de Detalle.
- D) Para la incorporación de terrenos en la Cartera de Tierras.
- E) Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 66.-

Artículo 608. Derecho de Preferencia

Se autoriza a la Intendencia de Canelones a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el artículo 66 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en las enajenaciones onerosas sobre los bienes Inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial, con el alcance y procedimiento que establezca la reglamentación.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 67.

(*) Cita legal: artículo 66 de la Ley 18.308: (Derecho de preferencia).- El Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial a excepción de lo dispuesto en la Ley N° 11.029, de 12 de enero de 1948.

Artículo 609. Recuperación de valorizaciones

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, autorízase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios, conforme a los criterios y porcentajes establecidos en el Decreto N° 6 del 27 de Octubre de 2010 de la Junta Departamental (Artículo 19.4)

En este marco, dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- cambios de categoría de suelo
- cambios de usos de suelo
- fraccionamientos o reparcelamientos que impliquen la creación de calles públicas y/o espacio público.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, definidos en el artículo 556 (*1) del presente Título (*), no se aplicará la recuperación de valorización, a excepción de los definidos en el artículo 557 (*2) del presente Título (*) cuya categorización se realiza sin perjuicio de la aplicación del Artículo 46 (Retorno de las Valorizaciones) de la Ley 18.308.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 68.

(*1) Hace referencia al artículo 15 del decreto citado.

(*2) Referente artículo 16, ver nota ut supra.

(*) Se sustituyó el texto "Decreto" por "Título".

(*) Cita legal: Artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008: (Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Municipal tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de

las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece: a) En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito. b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Municipal para su inclusión en la cartera de tierras.

Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia Municipal la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Si la Intendencia Municipal asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

Artículo 610. Impuesto progresivo al baldío y fincas ruinosas.

El Gobierno Departamental reglamentará la aplicación del impuesto al baldío y finca ruinosas, para los Padrones ubicados en el ámbito de aplicación del Plan.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 69.

Capítulo VIII Seguimiento y control

Artículo 611. Coordinación y Seguimiento.

La coordinación y seguimiento del plan estarán a cargo de Secretaría de Planificación de acuerdo a sus cometidos en coordinación con la Comisión Asesora Departamental en Ordenamiento Territorial (CODAOT).

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 70.

Artículo 612. Mesa Articuladora del Plan

Esta mesa será órgano de articulación, promoción y asesoramiento en relación a la puesta en práctica y coordinación de las operaciones del Plan.

El Intendente reglamentará su integración, contemplando en su integración la participación de la Agencia de Promoción a la Inversión, direcciones generales, Secretaria de Planificación, Municipios (afectados por el área de actuación) y representantes del ámbito privado.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 71.

Artículo 613. Cometidos de Mesa Articuladora del Plan:

- a. Dar trámite por la vía que entienda más conveniente a toda propuesta pública o privada que presentada en la Intendencia de Canelones esté relacionada con el Plan.
- b. Generar los insumos para la Promoción a nivel nacional e internacional del ámbito.
- c. Elaboración de la Memoria Anual
- d. Participar en las instancias de monitoreo, revisión o modificación del Plan
- e. Evaluar los procesos de coordinación interna e información entre oficinas y departamentales, a que dé lugar la gestión del Plan.

f. Evaluar los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del Plan.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 72.

Artículo 614. Sistema de Indicadores.

Se establecerá un sistema de indicadores cuyos detalles serán establecidos en la reglamentación.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 73.

Capítulo IX Disposiciones finales

Artículo 615. Vigencia.

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101 entrará a regir a los 15 días corridos siguientes a partir de la promulgación del Decreto respectivo por parte del Intendente Departamental de Canelones.

Los contenidos del Plan serán revisados periódicamente cada 5 años, o en cualquier otro momento, a iniciativa fundada del Intendente o de la Junta Departamental conveniente.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 74.

Artículo 616. Determinaciones no sustanciales.

Decláranse como determinaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes que requiera el texto o cartografía para su correcta aplicación, en tanto ello no impliquen desnaturalización de las disposiciones del presente Plan, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 75.

(*) Cita legal: artículo 29 inciso final Ley 18.308: (Revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- Las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la presente ley para su elaboración y aprobación.

Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos.

Los instrumentos serán revisados cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que él mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir alteraciones en él o en el territorio.

Los instrumentos podrán prever procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.

Artículo 617. Efectos de la entrada en vigor del instrumento.

Los efectos previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 27 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 comenzarán a regir a partir de la fecha de vigencia indicada en el artículo 614 (*), sin perjuicio de las autorizaciones concedidas en el pasado que estuvieren vigentes a la fecha.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 76.

(*) Cita legal: artículo 27 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008: (Efectos de la entrada en vigor de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- La entrada en vigor de los instrumentos previstos en la presente ley

producirá los siguientes efectos: a) La vinculación de los terrenos, instalaciones y edificaciones al destino definido por el instrumento y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación. b) No podrán otorgarse autorizaciones contrarias a las disposiciones de los instrumentos. Esta determinación alcanza al proceso de Autorización Ambiental Previa que se tramitará sólo para proyectos encuadrados en el instrumento de ordenamiento territorial aplicable. En los casos de apertura de minas y canteras quedará habilitada de oficio la gestión para la posible revisión del instrumento que se trate. c) La declaración automática de fuera de ordenamiento, total o parcialmente incompatibles con el instrumento respectivo, para las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento. d) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones de carácter vinculante para todas las personas, públicas y privadas. e) La obligatoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos. f) La declaración de utilidad pública sobre los terrenos, instalaciones y construcciones correspondientes, cuando prevean obras públicas o delimiten ámbitos de actuación a ejecutar mediante expropiación. Existiendo instrumento vigente, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), la Comisión Honoraria Pro-Eradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR) y toda entidad pública, deberán construir las viviendas objeto de su competencia únicamente dentro de las previsiones de dichos instrumentos, obteniendo previamente el permiso de construcción respectivo. Esta disposición también rige para todo tipo de construcciones de la Administración Central, los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, cuando construyan por sí o mediante contrato de cualquier tipo. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) expedirá un dictamen técnico de Viabilidad Territorial en caso de no existir instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial vigentes y aplicables para la zona de implantación de un emprendimiento para el que corresponda la autorización ambiental previa de acuerdo con la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994 y su reglamentación.

Artículo 618. Fuera de Ordenamiento.

Los fraccionamientos aprobados y no consolidados con anterioridad a la aprobación del presente Título (*) que sean total o parcialmente incompatibles con el instrumento, de conformidad con el artículo 27 literal C de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, quedan automáticamente fuera de ordenamiento.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 77.

(*) Texto adecuado.

(*) Norma citada ver ut supra.

Artículo 619. Ajustes en la normativa.

Sin perjuicio de su vigencia, se declaran inaplicables en lo que corresponda, al ámbito territorial del presente Plan, aquellas normas departamentales que contradigan las disposiciones del presente Título (*).

Salvo en lo que se derogue en forma expresa o tácita en el presente Título (*), se mantienen en vigencia para el ámbito territorial del presente Plan, las disposiciones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 78.

Artículo 620. Disposición transitoria

Las determinaciones del presente Título (*) para el área territorial del Municipio de Barros Blancos, se mantendrán vigentes hasta la aprobación y entrada en vigencia del Plan Local M6 - Eje Ruta 8 – Pando.

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 79.

(*) Texto ajustado.

Artículo 621. Anexos

Forman parte del presente Título (*) los siguientes documentos Anexos:

Anexo 1: Cartografía

Plano N° 1: Ámbito de Actuación

Plano N° 2: Estructuradores del Territorio

Plano N° 3: Modelo Territorial

Plano N° 4: Categorías del Suelo

Plano N° 5: Piezas

Plano N° 6: Vialidad

Plano N° 7: Afectaciones de AIC

Plano N° 8: Sistema de Transporte Públicos

Plano N° 9: Áreas Urbanas 1

Plano N° 10: Áreas Urbanas 2

Plano N° 11: Áreas de Desarrollo

Plano N° 12: Plataforma Productiva R101

Plano N° 13: Normativa Nicolich y Empalme

Anexo 2: Memorias de Información

Anexo 3: Memoria de Ordenación

Anexo 4: Memoria de Gestión y Seguimiento

Anexo 5: Memoria de Participación.

Anexo 6: Informe Ambiental Estratégico

Fuente Decreto 0008/16, de 24 de junio de 2016, artículo 80.

(*)Texto ajustado.

NOTA: ANEXO LEGISLATIVO NACIONAL

Ley N° 18610, DE 2 DE OCTUBRE DE 2009: LEY DE POLÍTICA NACIONAL DE AGUAS. PRINCIPIOS RECTORES

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 La presente ley establece los principios rectores de la Política Nacional de Aguas dando cumplimiento al inciso segundo del artículo 47 de la Constitución de la República.

Artículo 2 Todos los habitantes tienen derecho al acceso al agua potable y al saneamiento. El Estado actuará propendiendo al efectivo ejercicio de tales derechos.

Artículo 3 El agua es un recurso natural esencial para la vida. El acceso al agua potable y al saneamiento son derechos humanos fundamentales reconocidos en el inciso segundo del artículo 47 de la Constitución de la República.

Artículo 4 A los efectos de interpretar lo establecido en el numeral 2) del inciso segundo del artículo 47 de la Constitución de la República, con relación al dominio público de las aguas y teniendo en cuenta la integridad del ciclo hidrológico, se entiende por: A) Aguas pluviales o precipitación: el flujo de agua producido desde la atmósfera hacia los continentes y océanos. Cuando éstas acceden al continente se manifiestan como superficiales, subterráneas o humedad del suelo. B) Aguas superficiales: las que escurren o se almacenan sobre la superficie del suelo. C) Aguas subterráneas: todas las aguas que se encuentran bajo la superficie del suelo en la zona de saturación y en contacto directo con el suelo o el subsuelo. D) Humedad del suelo: el agua retenida por éste, en sus poros más pequeños, sin saturarlo. E) Aguas manantiales: el agua subterránea que aflora naturalmente a la superficie terrestre, incorporándose a las aguas superficiales. Integran el dominio público estatal las aguas superficiales y subterráneas, quedando exceptuadas las aguas pluviales que son recogidas por techos y tanques apoyados sobre la superficie de la tierra. Las disposiciones del presente artículo serán de aplicación en el Decreto-Ley N° 14.859, de 15 de diciembre de 1978 (Código de Aguas), en la Ley N° 16.858, de 3 de setiembre de 1997 (Ley de Riego con Destino Agrario) y en la Ley N° 17.142, de 23 de julio de 1999 (Ley de Aguas Pluviales).

Artículo 5 La Política Nacional de Aguas comprende la gestión de los recursos hídricos así como los servicios y usos vinculados al agua.

Artículo 6 Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente proponer al Poder Ejecutivo la Política Nacional de Aguas.

Artículo 7 Toda persona deberá abstenerse de provocar impactos ambientales negativos o nocivos en los recursos hídricos, adoptando las medidas de prevención y precaución necesarias.

CAPITULO II – PRINCIPIOS Artículo 8

La Política Nacional de Aguas tendrá por principios: A) La gestión sustentable, solidaria con las generaciones futuras, de los recursos hídricos y la preservación del ciclo hidrológico que constituyen asuntos de interés general.

B) La gestión integrada de los recursos hídricos -en tanto recursos naturales- deberá contemplar aspectos sociales, económicos y ambientales.

C) Que la falta de certeza técnica o científica no podrá alegarse como eximente -ante el riesgo de daño grave que afecte los recursos hídricos- para la no adopción de medidas de prevención, mitigación y recomposición.

D) Que la afectación de los recursos hídricos, en cuanto a cantidad y calidad, hará incurrir en responsabilidad a quienes la provoquen.

E) El reconocimiento de la cuenca hidrográfica como unidad de actuación para la planificación, control y gestión de los recursos hídricos, en las políticas de descentralización, ordenamiento territorial y desarrollo sustentable.

F) La educación ambiental como una herramienta social para la promoción del uso responsable, eficiente y sustentable de los recursos hídricos en sus distintas dimensiones: social, ambiental, cultural, económica y productiva.

G) Que el abastecimiento de agua potable a la población es la principal prioridad de uso de los recursos hídricos. Los demás usos se determinarán teniendo en cuenta las prioridades que se establezcan por regiones, cuencas hidrográficas y acuíferos.

H) Equidad, asequibilidad, solidaridad y sustentabilidad, como criterios rectores que tutelen el acceso y la utilización del agua.

I) Que para la gestión sustentable de los recursos hídricos compartidos con otros Estados deberán promoverse estrategias de coordinación y cooperación internacional, según lo establecido por la Constitución de la República en materia de aguas y saneamiento.

J) La participación de los usuarios y la sociedad civil en todas las instancias de planificación, gestión y control.

K) Que las personas jurídicas estatales sean las únicas que puedan prestar, en forma exclusiva y directa, los servicios públicos de agua potable y saneamiento.

L) Que el marco legal vigente en materia de aguas debe estar en consonancia con la evolución del conocimiento científico y tecnológico.

CAPITULO III – INSTRUMENTOS Artículo 9 Constituyen instrumentos de la Política Nacional de Aguas, entre otros: A) La planificación a nivel nacional, regional y local ejercida mediante planes que contengan los lineamientos generales de la actuación pública y privada en materia de aguas. Dichos planes serán de formulación obligatoria y se evaluarán y revisarán periódicamente.

Los planes tomarán en cuenta los criterios de cuenca hidrográfica y de acuífero, los múltiples usos del agua y los diferentes requerimientos para cada uso.

B) La coordinación institucional entre los organismos con competencia en materia de aguas.

C) La integración de la información relacionada con los recursos hídricos y los sistemas de agua potable y de saneamiento en un sistema nacional de información hídrica.

D) La transversalización de las demás políticas públicas según los principios establecidos en esta ley.

E) La capacitación y la formación para la participación en la planificación, la gestión y el control de los recursos hídricos y de los sistemas de agua potable y de saneamiento, que deberán ser promovidas por el Estado.

F) El ordenamiento territorial y la delimitación de las áreas protegidas.

G) La promoción de la investigación científica y tecnológica en materia de aguas.

H) El cobro por el uso dispuesto en el numeral 5° del artículo 3° del Decreto-Ley N° 14.859, de 15 de diciembre de 1978 (Código de Aguas).

Dicho cobro será reglamentado por el Poder Ejecutivo y tendrá por objetivo promover un uso eficiente del agua así como la sustentabilidad ambiental de dicho uso.

I) Las sanciones y otras medidas complementarias. El destino del producto de las sanciones de carácter pecuniario será reglamentado por el Poder Ejecutivo y tendrá por objetivo promover un uso eficiente del agua así como la sustentabilidad ambiental de dicho uso.

J) Los incentivos de cualquier naturaleza para su uso sustentable.

CAPITULO IV - RECURSOS HIDRICOS Artículo 10 Los recursos hídricos comprenden las aguas continentales y de transición. Se entiende por aguas continentales las aguas superficiales, subterráneas y humedad del suelo. Se entiende por aguas de transición las aguas que ocupan la faja costera del Río de la Plata y el océano Atlántico, donde se establece un intercambio dinámico entre las aguas marítimas y continentales. Artículo 11 La gestión de los recursos hídricos tendrá por objetivo el uso de los mismos de manera ambientalmente sustentable y contemplará la variabilidad climática y las situaciones de eventos extremos con la finalidad de mitigar los impactos negativos, en especial sobre las poblaciones. Se entiende por sustentable la condición del sistema ambiental en el momento de producción, renovación y movilización de sustancias o elementos de la naturaleza que minimiza la generación de procesos de degradación presentes y futuros.

Artículo 12 Los recursos hídricos se gestionarán de forma integrada, asegurando la evaluación, administración, uso y control de las aguas superficiales y subterráneas en un sentido cualitativo y cuantitativo, con una visión multidisciplinaria y multi objetiva, orientada a satisfacer necesidades y requerimientos de la sociedad en materia de agua.

Artículo 13 El Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio, creado por el artículo 23 de la presente ley, formulará un plan nacional de gestión de recursos hídricos en consonancia con las demás políticas nacionales y sectoriales vinculadas. Este plan se revisará periódicamente para considerar los cambios en el uso del recurso y la evolución del conocimiento científico y tecnológico en materia de aguas. CAPITULO V - AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO Artículo 14 El objetivo de la política en agua potable y saneamiento es asegurar la universalidad del acceso a los mismos, sobre la base de que las razones de orden social priman por sobre las de orden económico. El saneamiento comprende el alcantarillado sanitario u otros sistemas para la evacuación, tratamiento o disposición de las aguas servidas.

Artículo 15 El Estado fomentará la eficiencia en el uso del agua potable y en los sistemas de saneamiento, promoviendo el uso racional del agua y atendiendo los aspectos culturales y educativos.

Artículo 16 El Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio elaborará un plan nacional de agua potable y de saneamiento integral, que defina los lineamientos generales y los mecanismos e instrumentos para su concreción y seguimiento, en coordinación con los organismos públicos que por ley tienen actuación en los servicios de agua potable y de saneamiento integral. Se entiende como saneamiento integral: el saneamiento, el drenaje y el alcantarillado pluvial y la recolección y la disposición de residuos sólidos.

El plan deberá formularse en consonancia con las demás políticas nacionales y departamentales vinculadas en particular con los planes de cuencas hidrográficas, así como con las políticas ambientales, territoriales, sociales y económicas. Deberá revisarse periódicamente.

Artículo 17 Se tendrán en cuenta en el plan, entre otros aspectos, las diferentes situaciones locales y regionales, las tecnologías más apropiadas, las diferentes capacidades contributivas y la gradualidad y progresividad para la implementación.

CAPITULO VI - PARTICIPACION

Artículo 18 Se entiende por participación el proceso democrático mediante el cual los usuarios y la sociedad civil devienen en actores fundamentales en cuanto a la planificación, gestión y control de los recursos hídricos, ambiente y territorio.

Referencias al artículo

Artículo 19 Los usuarios y la sociedad civil tienen derecho a participar de manera efectiva y real en la formulación, implementación y evaluación de los planes y de las políticas que se establezcan.

Referencias al artículo

CAPITULO VII - INFORMACION Y MONITOREO Artículo 20 El diseño, desarrollo y actualización tecnológica del sistema de información integrada de los recursos hídricos, de las cuencas hidrográficas y del ciclo hidrológico a un sistema nacional de información hídrica, estarán orientados a facilitar la toma de decisiones de los sectores público y privado en cuanto a la gestión y su control.

Se entiende por cuenca hidrográfica la delimitación del terreno que recoge todas las aguas que confluyen hacia una desembocadura común.

Se entiende por ciclo hidrológico el proceso continuo de circulación del agua en un espacio que se extiende hacia la atmósfera y por debajo de la corteza terrestre. Se pueden distinguir tres fases: el agua oceánica de mares y océano, el agua atmosférica en forma de humedad del aire y nubes y el agua continental en su forma superficial, subterránea y como humedad del suelo.

Artículo 21 El Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio definirá un protocolo nacional de mediciones del ciclo hidrológico y sus usos, el que se incorporará al sistema nacional de información hídrica.

Los datos provenientes de este sistema deberán ser públicos de acuerdo con lo que establezca la legislación en la materia.

Artículo 22 Los usuarios cuyas actividades afectan el ciclo hidrológico deberán realizar mediciones en cantidad y calidad y entregarlas a la autoridad nacional competente, de acuerdo con lo que ésta establezca, sin perjuicio de las competencias del Estado en la materia.

CAPITULO VIII – GESTION Artículo 23 Atendiendo a lo expresado en el artículo 47 de la Constitución de la República respecto al agua, ambiente y territorio y a su gestión sustentable por cuencas e integrada en el ciclo hidrológico, créase en la órbita del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente el Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio, el que estará integrado por representantes de Gobierno, usuarios y sociedad civil, teniendo cada uno de ellos igual representación.

El Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio será presidido por el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y su vicepresidencia será ejercida anualmente y en forma alternada por representantes, en primer término, del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca y sucesivamente por los Ministerios de Industria, Energía y Minería y de Defensa Nacional, a través de las unidades que tienen competencias en biodiversidad, agua, suelo, energía y meteorología.

Artículo 24 Al Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio le compete participar en la planificación y regulación y deliberar de acuerdo con los principios e instrumentos correspondientes. Dicho Consejo tendrá una participación activa en la elaboración de las directrices nacionales en agua, ambiente y territorio, de las que formarán parte los planes nacionales. El Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio coordinará las comisiones asesoras en agua y saneamiento, en medio ambiente y en ordenamiento territorial.

Artículo 25 A los efectos de manejar en forma sustentable los recursos hídricos compartidos entre varios Estados, constitúyense en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y como estrategia de descentralización, los Consejos Regionales de Recursos Hídricos, los que estarán integrados por representantes del Gobierno, usuarios y sociedad civil, teniendo cada uno de ellos igual representación.

Dichos Consejos estarán presididos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la vicepresidencia de cada uno de ellos será encomendada al Ministerio encargado de administrar la actividad o el recurso de mayor importancia en cada región.

Artículo 26 A los Consejos Regionales de Recursos Hídricos compete planificar y deliberar sobre todos los temas relativos al agua en la región, en particular lo atinente a la formulación de planes regionales de recursos hídricos. El carácter transfronterizo de los recursos hídricos determina tres regiones hidrográficas que cubren la totalidad del territorio: río Uruguay, laguna Merín y Río de la Plata y su frente marítimo. Ello implicará la participación del Ministerio de Relaciones Exteriores en la esfera de las competencias que le son propias, y asegurando de conformidad con las mismas, la coordinación con las correspondientes representaciones del país en las comisiones fronterizas y regionales.

Artículo 27 A los efectos de cumplir con sus competencias el Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio y los Consejos Regionales de Recursos Hídricos dispondrán del apoyo de las unidades técnicas de los Ministerios, entes y unidades descentralizadas que se establezcan.

Artículo 28 El Poder Ejecutivo regulará las funciones del Consejo Nacional de Agua, Ambiente y Territorio y de los Consejos Regionales de Recursos Hídricos sobre la base de la coordinación administrativa. A su vez indicará la forma de integración de los Consejos.

Artículo 29 Los Consejos Regionales de Recursos Hídricos promoverán y coordinarán la formación de comisiones de cuencas y de acuíferos que permitan dar sustentabilidad a la gestión local de los recursos naturales y administrar los potenciales conflictos por su uso. Dichas comisiones funcionarán como asesoras de los Consejos Regionales y su integración asegurará una representatividad amplia de los actores locales con presencia activa en el territorio.